

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI
MAHALLESİ,
801 ADA 27 PARSEL

EGE YAKASI VE KARŞIYAKA REZİDANS

17_400_330_REV

17.11.2017

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLER KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	17
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	22
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	30
5.3. BÖLGE VERİLERİ	34
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	37
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	38
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	39
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	39
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	40
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	53
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	53
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	53
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	54
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	54
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	55
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	56
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	56
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	56
10. RAPOR EKLERİ	57
10.1. BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLERİ	57

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde Değerleme Uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada, 27 no'lu parsel üzerinde yer alan Ege Yakası-Karşıyaka Rezidans Projesinde 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam 52 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla güncel Pazar değerlerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Ege Yakası projesine ilişkin tarafımızca daha önce hazırlanan Değerleme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir. -17.12.2015 tarih, 2015_400_165_10 sayılı değerleme raporu mevcut inşaat seviyesi için K.D.V. hariç toplam değer 125.885.000.-TL ve tamamlanması durumu için 208.700.000.-TL takdir edilmiştir. -06.01.2017 tarih, 2016_400_209 sayılı değerleme raporu 379 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumu için K.D.V. hariç toplam değer 135.466.916-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Tuğba AYDIN Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405825 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ ADRESİ	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL : Müşterinin talebi; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 27 no'lu parselde 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 52 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. <i>Bu rapor, Müşteri'nin talebine istinaden revize edilmiştir. Müşteri tarafından değerlendirilmesi talep edilen bağımsız bölümlerde değişiklik olmuştur. Müşteri tarafından iletilen ilk değerlendirme talebinde yer alan değerlendirilmesi istenen bağımsız bölümler listesi, 30.06.2017 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alıp değerlendirme tarihine kadar satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümleri kapsamamaktadır. Müşteri 30.06.2017 tarihi itibarıyla stoklarında olan tüm bağımsız bölümleri içerecek şekilde talebini yenilemiş olup, değerlendirme raporumuza konu edilen bağımsız bölümler bu talebe istinaden revize edilmiştir.</i>

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 17_400_330_REV
SÖZLEŞME TARİHİ	: 28.07.2017
DEĞERLEME ÇALIŞMASI BİTİŞ TARİHİ	: 13.11.2017
RAPOR TARİHİ	: 17.11.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 27 no'lu parsel toplam 52 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ	: 20.848.085.-TL (K.D.V. HARİÇ)
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ	: 23.585.215.-TL (K.D.V. DÂHİL)

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkuller Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

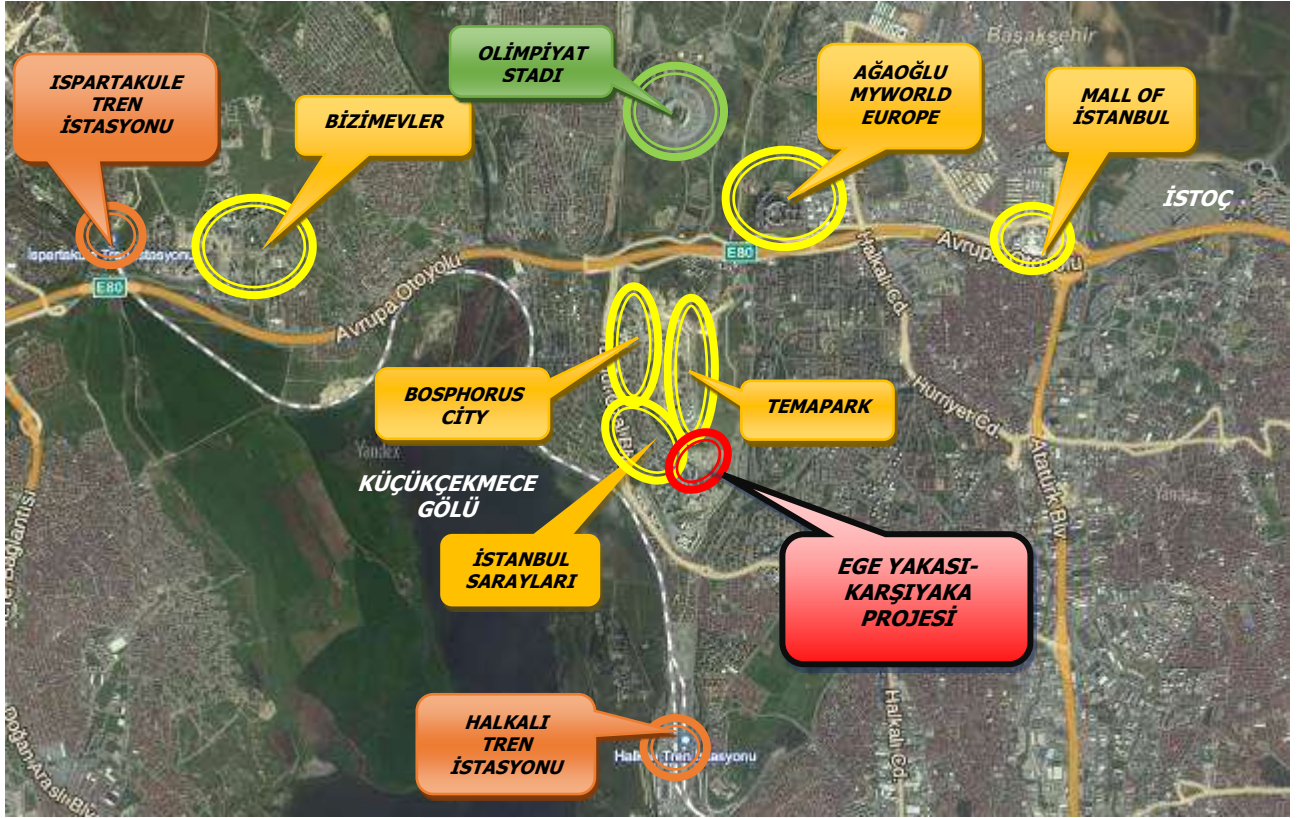
Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Tema İstanbul Projesi ile Sinpaş İstanbul Sarayları- Bosphorus City Projeleri arasında tesis edilen İmar yolu, 221 Sokağa cepheli 801 ada 27 parselde (eski 25-26 parseller) konumlu Ege Yakası - Karşıyaka Rezidans Projesidir. Konu gayrimenkul; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 2 km. güneyinde yer almakta olup; Güney ve batısında İstanbul sarayları yerleşimi, doğusunda boş parsel ve Sultan Alpaslan İlköğretim Okulu, Kuzeyinde Tema Park Projesini sınırlayan yeşil alan Korupark yer almaktadır.

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmekte ve projelerin tamamlaması ile bölgedeki doluluk oranının yükseldiği izlenmektedir.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup, nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölge hızla gelişmektedir. Rezidans tipi konutların yatırım amaçlı rağbet gördüğü, orta ve üst gelir gurubu tarafından tercih edilen, yabancı uyruklu yatırımcıların da ilgi gösterdiği bir bölge konumundadır.



Konum Krokisi



EGE YAKASI -KARŞIYAKA RESİDENCE PROJESİ (Kaynak: parselsorgu.tkgm.gov.tr)

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
TEM Otoyolu	2,055
Küçükçekmece Gölü	1,46
Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi	1,36
Atatürk Havalimanı	5,78
Esenler Otogarı	10,55
TEM Otoyolu	2,055

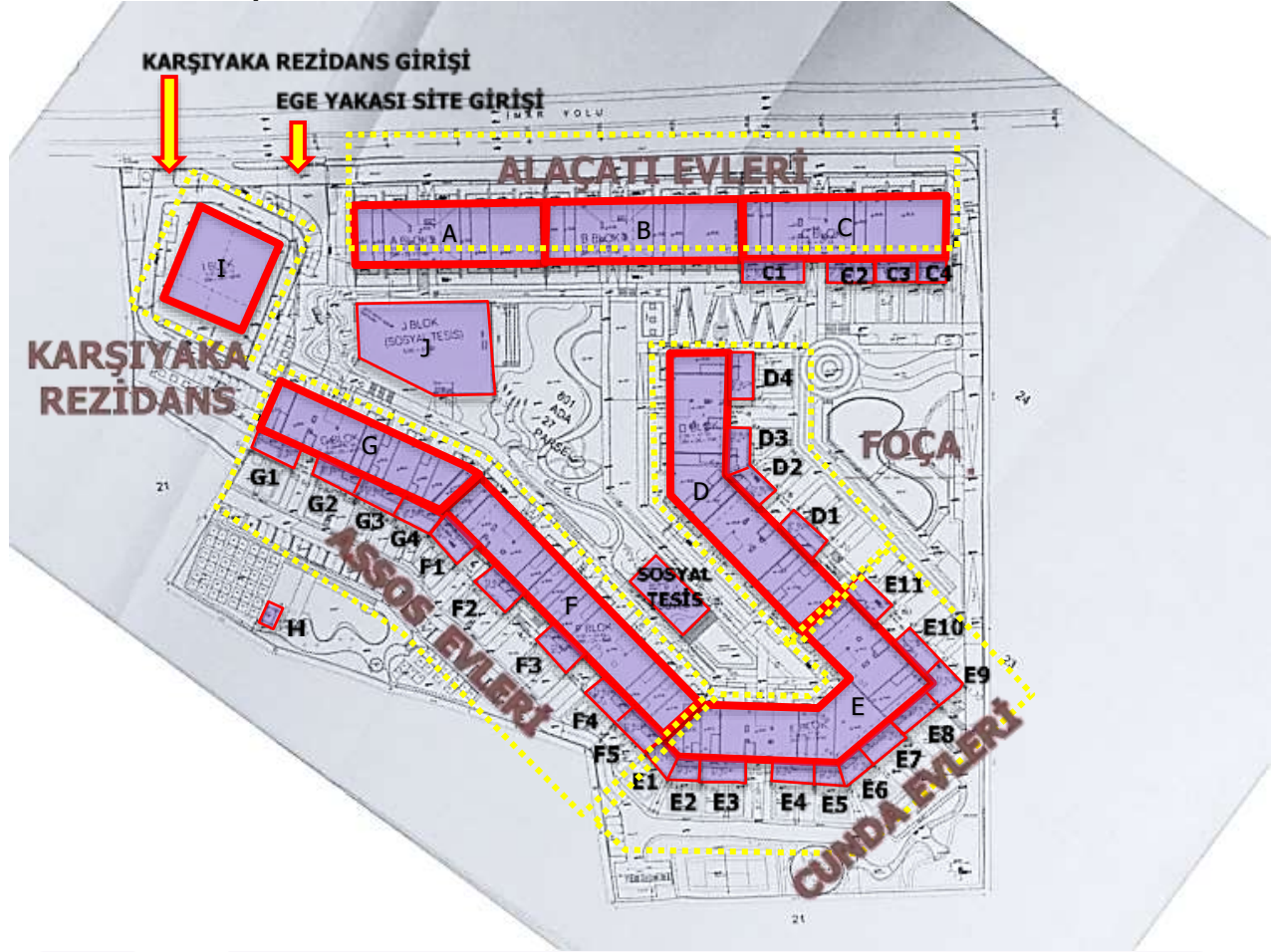
*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 27 Parsel üzerinde yer alan "Ege Yakası" ve "Karşıyaka Rezidans" projesinin inşaatı 2015 yılında başlamıştır. Rapor tarihinde projede yaşam başlamış olmakla birlikte J Blokun inşası ve çevresindeki peyzaj inşası devam etmektedir. Ege Yakası Projesinde A, B, C, D, E, F, G, H, J bloklar ve Sosyal Tesis bloğu – Karşıyaka Rezidans projesinde I Blok olmak üzere toplam 11 adet blok tanımlanmıştır. A, B, C bloklar parselin kuzeyinde bitişik olarak inşa edilmişlerdir. D, E, F, G Bloklar ise parsel formuna uygun olarak doğu güney ve güneydoğusunda bitişik olarak inşa edilmektedirler. I blok parselin kuzeybatı ucunda nokta blok olarak konumlanmış olup 9 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve rezidans nitelikli ünitelerin yer aldığı bloktur. Onaylı mimari projesi ve İskan belgeleri ve ruhsatlarında belirtilen toplam inşaat alanı 102.047 m² bağımsız bölüm adedi ise toplam 566 adettir.

Resim 2. Vaziyet Planı Blokların Konumları



Blokların tadilat ruhsatlarında ve projesinde tanımlanan, alan, kat, bağımsız bölüm ve yapı sınıfı bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 2 Ege Yakası Projesi; Alan, Kat, Yapı Sınıfı, Bağımsız Bölüm Sayısı ve Nitelikleri Tablosu

PARSEL NO	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. ADEDİ	TOPLAM ALAN (m ²)	TABAN ALANI (m ²)	YOL KOTU ALTI KAT ADEDİ	YOL KOTU ÜSTÜ KAT ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
27	G,G1,G2,G3,G4	Mesken	48	8,692	1730.2	2	10	12	4A
27	F,F1,F2,F3,F4,F5	Mesken	70	14,604	2273.3	3	10	13	4A
27	E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11	Mesken	58	11,815	2729.8	2	7	9	3B
27	D1,D2,D3,D4	Mesken	50	11,525	2289.0	2	7	9	3B
27	I	Mesken	176	21,909	1723.7	3	19	22	5A
27	H	Ofis İşyeri	9	15	15.0	0	1	1	3A
27	SOSYAL TESİS	Spor	-	757	757.0	1	0	1	3B
27	A	Mesken	47	9,242	1501.1	2	12	14	4A
27	B	Mesken	49	10,521	1494.5	3	12	15	4A
27	C,C1,C2,C3,C4	Mesken	56	11,220	1531.0	3	12	15	4A
27	J	Spor	-	1,747	874.0	2	0	2	3B
27	J	Ofis İşyeri	2						
TOPLAM			566	102,047	16,918				

“Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Ege Yakası Projesi kapsamında sosyal aktivite olarak; açık yüzme havuzu, tenis kortu, streetball sahası, fitness salonu, çocuk oyun alanı yer almaktadır. Karşıyaka Rezidans kapsamında kapalı yüzme havuzu ve fitness yer almaktadır. Ege yaşamını ve Santorini Adası konseptini konu alan anımsatıcılara, ana blokların bodrum ve zemin katlarında toprakla bağlantılı taş doku dubleks meskenlere yer verilmiştir. Proje dahilinde yer alan bağımsız bölümler, blok, kat, kullanım tertibi aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 3 Ege Yakası-Karşıyaka Rezidans'ta Yer Alan Bağımsız Bölümlerin Açılımı

ADI	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANIM TERTİBİ											DÜKKAN	TOPLAM ÜNİTE		
		1+0	1+1	2+1	2,5+1	3+1	4+1	2+1 dubleks	3+1 dubleks	3,5+1 dubleks	4+1 dubleks	4,5+1 dubleks		BLOK TOPLAMI	MESKEN	OFİS İŞYERİ
EGE YAKASI	A			12	6	21	2				6			47	47	
	B			10	6	23	4				6			49	49	
	C,C1,C2,C3,C4			10	6	26	4	1			6	3		56	56	
	D1,D2,D3,D4			12		34				2		2		50	50	
	E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11			18		29			4		1	6		58	58	
	F,F1,F2,F3,F4,F5			26		39						5		70	70	
	G,G1,G2,G3,G4			12		32						4		48	48	
	H												1	1	0	1
	SOSYAL TESİS													0	0	1
	J												2	2	0	1
KARŞIYAKA	I	42	120	14									9	185	176	9
TOPLAM		42	120	114	18	204	10	1	4	2	19	20		566	554	12
GENEL TOPLAM															566	

Değerleme konusu ana gayrimenkul; “Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Sinpaş Ege Yakası Sitesinde yer alan konut blokları; Assos Evleri, Cunda Evleri, Foça Evleri, Alaçatı Evleri olarak; Karşıyaka Rezidans’ta yer alan üniteler ise rezidans daireler ve dükkanlar olarak satışa sunulmuştur. Proje kapsamında toplam 12 adet ticari bağımsız bölüm, 378 adet mesken, 176 adet rezidans nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Ege Yakası projesinde ortak kullanıma yönelik açık alanlar Ege Park, Ege Flora, Fener Burnu olarak, tahsisli kullanıma yönelik planlanan hobi bahçeleri Saklıköy olarak tanımlanmışlardır.

Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmekte olup sitede oturma başlamıştır. J Blok sosyal tesis bloğu olup kapalı havuz, fitness hizmetleri amaçlı inşa edilmektedir. Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklar ve bloklar da yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, blok, kat, kullanım tertibi, alan bilgileri aşağıdaki başlıklarda detaylı olarak açıklanmıştır.

EGE YAKASI SİTESİ (A, B, C, D, E, F, G, H, J BLOKLAR)

A Blok; 2 Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 47 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince “Alaçatı A” tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. A Blok %100 inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alınmıştır. Blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümün mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece tapu müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

Resim 3. A Blok Mahal Görsele



B Blok; 3 Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 49 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Alaçatı B" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. B Blok %100 inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alınmıştır. Blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümün mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece tapu müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

B Blok Mahal Görsele



C Blok; 3 Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta 4 adedi villa olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Alaçatı C" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. C Blok %100 inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alınmıştır. Blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece tapu müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

Resim 4. C Blok Mahal Görseli



D Blok; 2 Bodrum+zemin+6 normal kattan oluşmakta olup blokta 4 adedi villa olmak üzere toplam 50 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Foça D" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. Değerleme tarihinde, D Blok %100 inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alma aşamasındadır. Blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

Resim 5. D Blok Mahal Görseli



E Blok; 2 Bodrum+zemin+6 normal kattan oluşmakta olup blokta 11 adedi villa olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Cunda C" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. Değerleme tarihinde E Blok %100

inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alma aşamasındadır. Bloкта yer alan değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

Resim 6. E Blok Mahal Görşeli



F Blok; 3 Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta 6 adedi villa olmak üzere toplam 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Assos B" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. F Blok yaklaşık %100 inşaat seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alma aşamasındadır. Bloкта yer alan değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

Resim 7. F Blok Mahal Görşeli



G Blok; 2 Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta 4 adedi villa olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Satış ofisince "Assos A" tipi blok adıyla pazarlanmaktadır. G Blok yaklaşık %100 inşaat

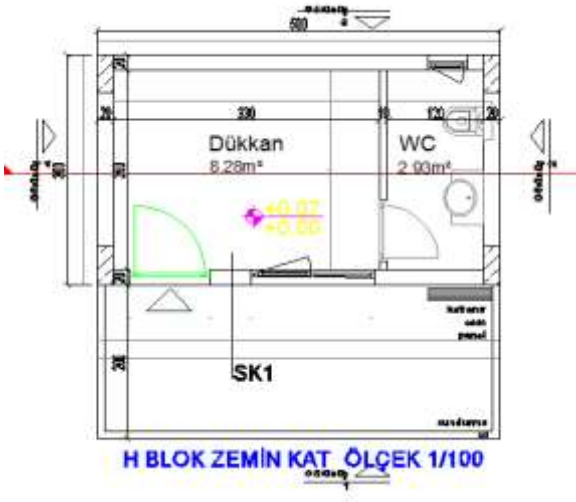
seviyesinde tamamlanmış olup, iskan belgesi alma aşamasındadır. Bloкта yer alan değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

G Blok Mahal Görseli



H Blok; Hobi bahçeleri ihtiyacına yönelik olarak planlanmış olan H blok, wc ve önünde katlanır camlı sundurma olanaklı, 15m² tek katlı dikdörtgen formu planlanmıştır. Bloкта 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup mahallinde inşaatı tamamlanmıştır. Aşağıda mimari projesinden alınan kat planı yer almaktadır.

Resim 8. H Blok Planı



J Blok; 2 Bodrum kattan oluşmakta olup bloкта kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, ibadet alanı fonksiyonları yer almaktadır. Blok 2. Bodrum katında 1 adet dükkan ve 1. Bodrum katında 1 adet kafe olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.

Resim 9. J Blok Mahal ve Proje Görseli



KARŞIYAKA REZİDANS

Karşıyaka Rezidans; 801 Ada 27 Parsel üzerinde I Blok olarak adlandırılmıştır. 3 Bodrum+zemin+18 normal kattan oluşmakta olup blokta 9 adedi "Dükkan", 176 adedi "Rezidans" olmak üzere toplam 185 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. I Blok, rezidans nitelikli kullanımından dolayı projeden ayırık düzenlenmiş ve yoldan ayrı giriş sağlanmış yüksek katlı bloktur. Karşıyaka Rezidans girişi güneybatı yönünden sağlanmış olup çelik konstrüksiyon giriş arkadının taşıyıcısı tamamlanmıştır. Karşıyaka Rezidans dahilinde, fitness, kapalı havuz ve açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır. İnşai seviyesi %100 olarak tamamlanmış olup İskan Belgesi alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahal incelemesinde; Kat, konum, alan ve iç hacimlerin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde incelenen projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

Resim 10. Karşıyaka Rezidans Mahal Görselleri



Dükkan Nitelikli bağımsız bölümler (Zemin Kat); Blok Zemin katında yer almaktadır. 1 den 9 a kadar numaralanmış olan bağımsız bölümlerin mahallinde yapılan incelemede, natamam halde bulunan 1, 2 ve 3 ile halihazırda kiracısı bulunan 4, ve 5 numaralı bağımsız bölümler blok girişine göre solda, natamam halde bulunan 6, 7, 8 ve 9 ise sağda yer almaktadırlar.

Resim 11. Karşıyaka Rezidans Zemin Kat Dükkanlar Proje Görseli



Tablo. 4 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlerin Özetlenmiş Bağımsız Bölüm Brüt Alanları

PROJE ADI	BLOK ADI	BLOKLAR KAT ADEDİ	NİTELİK	RAPOR KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	RAPOR KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT ALANI, m ²
EGE YAKASI	A BLOK	2 Bodrum+ Zemin+11 NK	Mesken	1	119,96
	B BLOK	3 Bodrum+ Zemin+11 NK	Mesken	1	98,99
	C BLOK	3 Bodrum+ Zemin+11 NK	Mesken	3	354,40
	D BLOK	2 Bodrum+ Zemin+6 NK	Mesken	3	293,14
	E BLOK	2 Bodrum+ Zemin+6 NK	Mesken	4	400,80
	F BLOK	3 Bodrum+ Zemin+9 NK	Mesken	6	628,37
	G BLOK	2 Bodrum+ Zemin+9 NK	Mesken	3	297,43
	H BLOK	Zemin Kat	Dükkan	1	15,00
	J BLOK	2 Bodrum kat	Dükkan	2	97,18
KARŞIYAKA	I BLOK	3 Bodrum+ Zemin+18 NK	Dükkan+Rezidans	28	2.041,02
TOPLAM				52	4.346,29

* Bağımsız bölüm brüt kullanım alanları kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan brüt alanlardır.

EGE YAKASI SİTESİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	MANZARA	YÖN	CEPHE SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
A	41	8.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE	B	3	119,96	148,36
B	5	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	SİTE DIŞI (BAHÇELİ)	K	1	98,99	130,26
C	4	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	SİTE İÇİ (BAHÇELİ)	G	1	98,94	130,26
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	SİTE DIŞI (BAHÇELİ)	K	1	135,40	176,65
C	48	9.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE (TERASLI)	B	3	120,06	148,36
D	4	ZEMİN	MESKEN	SİTE İÇİ BAHÇELİ	GB	1	95,28	132,00
D	16	1.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ	KD	1	99,80	129,20
D	26	2.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE (BAHÇELİ)	K	2	98,06	130,11
E	16	1.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ	G	1	81,48	105,03
E	17	1.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ	GD	1	96,97	126,87
E	33	2.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ (BAHÇELİ)	GB	2	99,50	127,76
E	35	3.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE	GD	3	122,85	157,28
F	3	1.BODRUM	MESKEN	SİTE İÇİ (BAHÇELİ)	GB	1	94,13	120,30
F	16	ZEMİN	MESKEN	SİTE İÇİ (BAHÇELİ)	KD	1	95,10	128,29
F	21	1.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ (BAHÇELİ)	GB	2	99,62	126,45
F	25	1.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ	KD	1	96,05	121,74
F	47	4.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE	GD	3	123,11	155,66
F	50	5.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE (BAHÇELİ)	KB	3	120,36	151,14
G	10	ZEMİN	MESKEN	SİTE İÇİ	KD	1	95,09	121,74
G	28	3.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE (BAHÇELİ)	G	2	97,95	126,45
G	31	4.KAT	MESKEN	SİTE İÇİ KÖŞE	B	2	104,39	131,82
H	1	ZEMİN	DÜKKAN				15,00	15,00

KARŞIYAKA REZİDANS BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	MANZARA	YÖN	CEPHE SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)
I	1	ZEMİN	DÜKKAN	İSTANBUL SARAYLARI KÖŞE	B	2	63,30	63,30
I	2	ZEMİN	DÜKKAN	TEMA PARK	KB	1	47,27	47,27
I	3	ZEMİN	DÜKKAN	TEMA PARK	KB	1	46,81	46,81
I	4	ZEMİN	DÜKKAN	TEMA PARK	KB	1	47,37	47,37
I	5	ZEMİN	DÜKKAN	221 SK KÖŞE	K	2	70,57	70,57
I	6	ZEMİN	DÜKKAN	EGE YAKASI KÖŞE	D	2	106,23	106,23
I	7	ZEMİN	DÜKKAN	EGE YAKASI	GD	1	70,18	70,18
I	8	ZEMİN	DÜKKAN	EGE YAKASI	GD	1	55,42	55,42
I	9	ZEMİN	DÜKKAN	İSTANBUL SARAYLARI KÖŞE	G	2	63,40	63,40
I	20	1	REZİDANS	İSTANBUL SARAYLARI	GB	1	55,33	65,30
I	67	6	REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	38,53	48,67
I	110	10	REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	38,51	48,67
I	111	10	REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	38,53	48,67
I	132	12	REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	38,51	48,67
I	145	13	REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	38,51	48,67
I	158	14	REZİDANS	KORU PARK	KD	1	56,02	65,30
I	164	15+16	DUBLEKS REZİDANS	İSTANBUL SARAYLARI KÖŞE	B	2	107,32	127,98
I	168	15+16	DUBLEKS REZİDANS	221 SK KÖŞE	K	2	107,32	127,98
I	170	15+16	DUBLEKS REZİDANS	EGE YAKASI KÖŞE	D	2	107,28	127,98
I	171	15+16	DUBLEKS REZİDANS	EGE YAKASI	GD	1	104,73	129,71
I	173	15+16	DUBLEKS REZİDANS	İSTANBUL SARAYLARI KÖŞE	G	2	107,29	127,98
I	176	17+18	DUBLEKS REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	70,04	83,87
I	177	17+18	DUBLEKS REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	70,04	83,87
I	178	17+18	DUBLEKS REZİDANS	TEMA PARK	KB	1	70,04	83,87
I	179	17+18	DUBLEKS REZİDANS	221 SK KÖŞE	K	2	106,39	127,98
I	181	17+18	REZİDANS	EGE YAKASI KÖŞE	D	2	106,50	127,98
I	182	17+18	REZİDANS	EGE YAKASI	GD	1	104,77	129,71
I	183	17+18	REZİDANS	EGE YAKASI	GD	1	104,81	129,71
J	1	2.BODRUM	DÜKKAN				31,47	31,47
J	2	1.BODRUM	DÜKKAN				65,71	65,71

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, F21C21A2A pafta, 801 ada, 27 parselde kayıtlı Ege Yakası Projesi kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler; 12 adedi Dükkan, 40 adedi konut nitelikli olmak üzere toplam 52 adet olup taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Tablo. 5 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI
MEVKİİ	: MENEKŞE
PAFTA NO	: F21C21A2A
ADA NO	: 801
PARSEL NO	: 27
YÜZÖLÇÜMÜ	: 41.885,56 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA

Tablo. 6 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK ADI	B.B. NO.	KAT	ARSA PAYI		NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE
A BLOK	41	8	9451	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
B BLOK	5	1.BODRUM+ZEMİN	8088	/ 4188556	DUBLEKS MESKEN	*	TAM
C BLOK	4	1.BODRUM+ZEMİN	8933	/ 4188556	DUBLEKS MESKEN	*	TAM
C BLOK	6	1.BODRUM+ZEMİN	11089	/ 4188556	DUBLEKS MESKEN	*	TAM
C BLOK	48	9	10586	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
D BLOK	4	ZEMİN	8195	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
D BLOK	16	1	7637	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
D BLOK	26	2	9593	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
E BLOK	16	1	5852	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
E BLOK	17	1	7368	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
E BLOK	33	2	9113	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
E BLOK	35	3	9134	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	3	1.BODRUM	8090	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	16	ZEMİN	8594	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	21	1	8055	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	25	1	6905	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	47	4	8645	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
F BLOK	50	5	10962	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
G BLOK	10	ZEMİN	6784	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
G BLOK	28	3	9026	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
G BLOK	31	4	7342	/ 4188556	MESKEN	*	TAM
H BLOK	1	ZEMİN	215	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
J BLOK	1	2.BODRUM	2619	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
J BLOK	2	1.BODRUM	3609	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	1	ZEMİN	9895	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	2	ZEMİN	7209	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	3	ZEMİN	7068	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	4	ZEMİN	7068	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	5	ZEMİN	11026	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	6	ZEMİN	13287	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	7	ZEMİN	9895	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	8	ZEMİN	8199	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	9	ZEMİN	9895	/ 4188556	DÜKKAN	*	TAM
I BLOK	20	1	3861	/ 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	67	6	2747	/ 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	110	10	2797	/ 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	111	10	2797	/ 4188556	REZİDANS	*	TAM

BLOK ADI	B.B. NO.	KAT	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE
I BLOK	132	12	2797 / 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	145	13	2797 / 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	158	14	3793 / 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	164	15+16	7594 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	168	15+16	7462 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	170	15+16	7927 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	171	15+16	8006 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	173	15+16	7990 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	176	17+18	4873 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	177	17+18	4873 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	178	17+18	4873 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	179	17+18	7462 / 4188556	DUBLEKS REZİDANS	*	TAM
I BLOK	181	17+18	7924 / 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	182	17+18	8006 / 4188556	REZİDANS	*	TAM
I BLOK	183	17+18	8006 / 4188556	REZİDANS	*	TAM

*Malik: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden alınan 21.08.2017 tarihli resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Siteminden tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları mevcuttur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı 16.05.2016 (Tarih:01.07.2016, Yevmiye:24175)

İrtifak Hanesi:

- Diğer irtifak hakkı: İski tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel lehine 801 ada 21 parsel lehine atık su yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır. (Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine) (tarih: 10.05.2013 Yevmiye:14552)

Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den 99 yıllığına kiralanmıştır.) (Tarih: 10.12.2015, Yevmiye:43652)

**30.06.2017 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için değerleme raporu düzenlenmiş olup rapor tarihi itibarıyla mülkiyette olmayan taşınmazlar için tapu belgesi ve takyidat kaydı alınmamıştır.*

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 21.10.2016 tarih, 2016/34316 sayılı imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada, 27 parsel, 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Son 3 yılda plan notları dışında herhangi bir imar değişikliği yapılmadığı görülen parselde havamania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tespit edilecek RS kotlarına göre belirlenecektir.

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 801 ada, 27 parselle ilişkin işlem dosyası Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup, bloklar için alınan tadilat ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiş olup, kat irtifakına esas projenin tek dosyada sunulduğu görülmüştür.

Küçükçekmece Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 07.06.2016 tarihli, 3501092 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

Aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Tablo. 7 Yapı Ruhsatı Bilgileri

PARSEL NO	BLOK	YAPI RUHSATI TARİHİ	YAPI RUHSATI NO	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	B.B. SAYISI	ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	TABAN ALANI (m ²)
27	G,G1,G2,G3,G4	29.03.2016	369	TADİLAT	Mesken	48	48	5406,27	8.692	1730,2
					Ortak Alan	0		3285,73		
27	F,F1,F2,F3,F4,F5	29.03.2016	368	TADİLAT	Mesken	70	70	7840,24	14.604	2273,3
					Ortak Alan	0		6763,76		
27	E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11	29.03.2016	367	TADİLAT	Mesken	58	58	6632,99	11.815	2729,8
					Ortak Alan	0		5182,01		
27	D1,D2,D3,D4	29.03.2016	366	TADİLAT	Mesken	50	50	5625,18	11.525	2289,0
					Ortak Alan	0		5899,82		
27	I	29.03.2016	372	TADİLAT	Mesken	176	185	10129,78	21.909	1723,7
					Ofis İşyeri	9		574,69		
					Ortak Alan	0		11204,53		
27	H	29.03.2016	370	TADİLAT	Ofis İşyeri	1	1	15	15	15,0
					Ortak Alan	0		0		
27	SOSYAL TESİS	29.03.2016	373	TADİLAT	Spor	1	-	757	757	757,0
					Ortak Alan	0		0		
27	A	29.03.2016	363	TADİLAT	Mesken	47	47	5380,7	9.242	1501,1
					Ortak Alan	0		3861,3		
27	B	29.03.2016	364	TADİLAT	Mesken	49	49	5435,79	10.521	1494,5
					Ortak Alan	0		5085,21		
27	C,C1,C2,C3,C4	29.03.2016	365	TADİLAT	Mesken	56	56	6679,45	11.220	1531,0
					Ortak Alan	0		4540,55		
27	J	29.03.2016	371	TADİLAT	Spor	1	2	1649,82	1.747	874,0
					Ofis İşyeri	2		97,18		
					Ortak Alan	0		0		
TOPLAM							566	102.047	102.047	16.918

Tablo. 8 A, B, C, I Bloklar İskân Belgesi Bilgileri

PARSEL NO	BLOK	İSKAN BELGESİ TARİHİ	İSKAN BELGESİ NO	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	B.B. SAYISI	ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	TABAN ALANI (m ²)	YOL KOTU ALTİ KAT ADEDİ	YOL KOTU ÜSTÜ KAT	TOPLAM KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
27	A	28.09.2016	659	TADİLAT	Mesken	47	47	5380,7	9.242	1730,2	2	12	14	4A
					Ortak Alan	0		3861,3						
27	B	28.09.2016	658	TADİLAT	Mesken	49	49	5435,79	10.521	2273,3	3	12	15	4A
					Ortak Alan	0		5085,21		1494,5				
27	C,C1,C2,C3,C4	28.09.2016	657	TADİLAT	Mesken	56	56	6679,45	11.220	2729,8	3	12	15	4A
					Ortak Alan	0		4540,55						
27	I	11.08.2017	410	TADİLAT	Mesken	176	185	10129,78	21.909	1723,7	3	19	22	5A
					Ofis İşyeri	9		574,69						
					Ortak Alan	0		11204,53						
TOPLAM							152	30.983,0	30.983	8.228				

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen dosyasında, değerlendirme konusu taşınmazlara ait, 25.12.2015 tarih, 37288 sayılı şantiye şefi istifanamesi, 22.01.2016 tarihli tutanakta 27.10.2015 tarihindeki şantiye şefi istifanamesine ilişkin tutanak ve seviye tespitleri, 14.12.2015 tarihli şantiye şefi sözleşmesi, 04.02.2016 tarihli ve 05.02.2016 tarihli şantiye şefi atanması ve ruhsatların yenilenmesine ilişkin yazışma ve tutanaklara, 14.01.2016 tarih ve 1394 sayılı şantiye şefi sözleşmesine rastlanılmış başka herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede A Blok, B Blok, C ve I bloklara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup diğer 6 adet blok ve sosyal tesis için prosedürler devam etmektedir. Proje inşaatının Yapı Denetim İşlerini üstlenen firma Etkin Ve Sürekli Yapı Denetim Anonim Şirketi olup adres bilgisi, Tatlısu Mah. Şerif sk. Zirveli Apt. No:5 D:3 Ümraniye / İstanbul'dur.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde taşınmazların imar planında herhangi bir değişiklik gerçekleşmediği görülmüştür.

Değerleme konusu; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 27 parselde (eski 25 ve 26 parseller) konumlu Ege Yakası projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlere ilişkin son 3 yıllık dönemdeki mülkiyet hakkı değişiklikleri incelenmiş ve aşağıda özetlenmiştir.

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul olan 801 ada 25 parsel ve 801 ada 26 parsel iken, 24.07.2015 tarihinde tevhit edilerek tapuya 27 parsel olarak tescil edilmiştir.

- 01.07.2016 tarih 24175 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescili yapılmıştır.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan takyidatlar; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde, ilgili kayıtların gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek ya da portföye alınmada engel teşkil edecek nitelikte olmadığı kanaat edilmiştir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

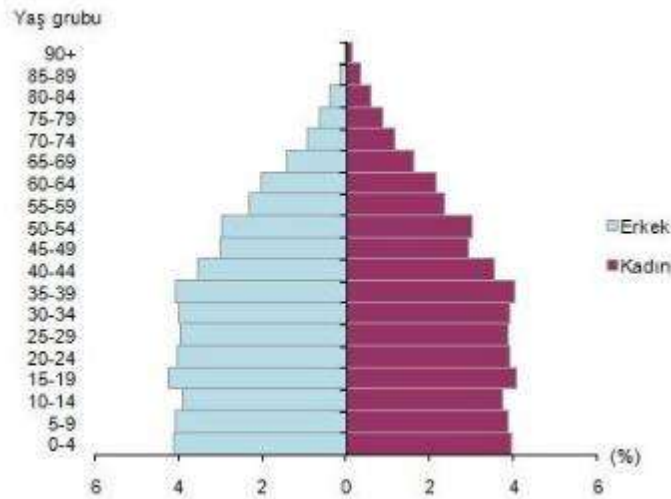
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.771.221 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %0,13,4 iken, 2016 yılında %0,13,5'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.346.518 kişi ile Ankara, 4.223.545 kişi ile İzmir, 2.901.396 kişi ile Bursa ve 2.328.555 kişi ile Antalya illeri takip etti. Tunceli ili ise 82.193 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'ye (6.624.634 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2016 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından 7 Mart 2017 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2016 yılında %3'ün hemen altında gerçekleşirken, 2017 yılında %3,3'e yükseleceği, 2018 yılında ılımlı bir toparlanma ile %3,1 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2016'daki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

Tablo. 9 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2016	2017	2018
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• ALMANYA	1,8	1,8	1,7
• FRANSA	1,1	1,4	1,4
• İTALYA	1	1	1
JAPONYA	1	1,2	0,8
KANADA	1,4	2,4	2,2
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,8	1,6	1
ÇİN	6,7	6,5	6,3
HİNDİSTAN	7	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,5	0	1,5
G20	3,1	3,5	3,8
DİĞER ÜLKELER	2,3	2,7	3,2

Gelişmiş ekonomilerde ve gelişmekte olan bazı piyasa ekonomilerinde son aylarda hareketliliğin hızlanması ve artan tüketici ve ticari güvene ilişkin bazı olumlu işaretler olmuştur. Kasım 2016 OECD tahminlerinden bu yana bir değişiklik yaşanmamış, güven gelişmiş, ancak tüketim, yatırım, ticaret ve üretkenlik güçlü olmamakla birlikte geçmiş normlara göre daha yavaş bir gelişim göstermiştir. Bununla birlikte potansiyel piyasa oynaklığı, finansal açıklar ve politika belirsizlikleri, mütevazı toparlanmayı bozabileceği belirtilmiştir. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Şubat 2017 raporunda ise;

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.

- Fed, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.

- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik yaratmıştır. Korumacı bir ticaret

politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.

- İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'ın 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.
- ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.
- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir. Yurt içinde ise, alınan teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ekonomik faaliyete ilişkin aşağı yönlü riskler önemli ölçüde azalmıştır. İktisadi faaliyet 2016 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemdeki kayıplarını telafi ederken finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, maliye politikası ve kredi teşviklerinin katkısıyla toparlanma eğiliminin 2017 yılında da süreceği tahmin edilmektedir. Alınan tedbir ve teşvikler, kredi kanalının sağlıklı işleyişini destekleyerek finansal istikrara da katkı sağlamaktadır. Diğer taraftan, TCMB, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamak amacıyla ocak ayından bu yana güçlü bir parasal sıkılaştırma yapmıştır. Para politikasındaki bu sıkı duruş, döviz kuru oynaklığını azaltmış ve finansal istikrara dönük riskleri sınırlamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

ABD başkanlık seçimi sonrasında küresel finansal piyasalarda oluşan belirsizlik, son dönemde bir miktar azalmıştır. Söz konusu dönemde, küresel belirsizliklerdeki azalma ve küresel büyümeye dair toparlanma sinyalleri, borsa endekslerinin, özellikle gelişmiş ülkelerde güçlü performans sergilemesini sağlamıştır.

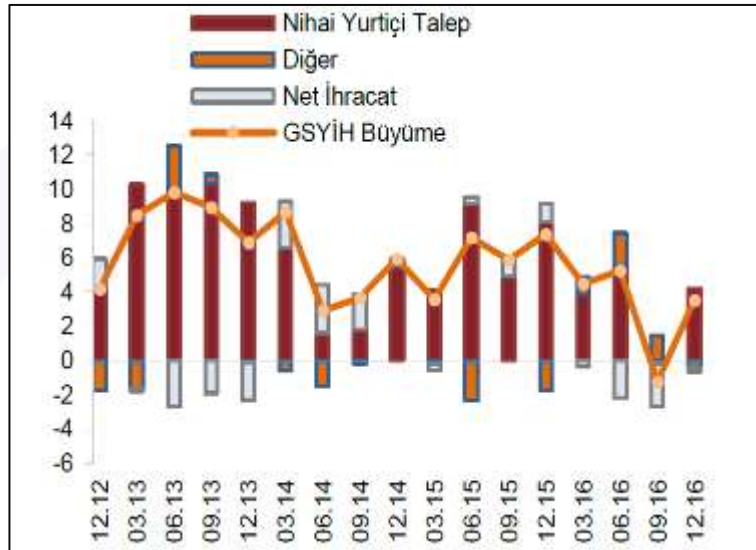
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. Portföy akımlarına bağlı olarak gelişmekte olan para birimleri endeksi, ABD doları karşısında değer kazanmıştır. Küresel büyüme, zayıf seyrini korumakla beraber, toparlanmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, Çin ve Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranı, son zamanlarda bir miktar güç kazansa da halen gelişmiş ülke büyüme oranlarının altında seyretmektedir.

İktisadi faaliyet, 2016 yılının son çeyreğinde, tedbir ve teşviklerin desteğiyle artan özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ihracatının katkısıyla ılımlı bir toparlanma sergilemiştir. Öte yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile gıda fiyatlarındaki artış tüketici enflasyonunun yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret, turizm gelirlerinin ihracat kalemi içerisindeki payı düşmüş ancak cari dengeye yaptığı pozitif katkısı sürdürmüştür. Mal ve hizmet ihracatı, önümüzdeki dönemde, küresel ekonomik canlanmanın dış ticaret ortaklarımızda oluşturacağı net gelir etkisine ve pazar çeşitlendirme performansına bağlı olarak artması öngörülmektedir. Merkezi yönetim bütçe açığı, 2016 yılı ikinci yarısında ve 2017 yılı ilk çeyreğinde bir miktar artış göstermiştir. Söz konusu artışın geçici olacağı ve mali disiplinin Türkiye ekonomisinin temel çıkışı olmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bütün bu gelişmelerin bir neticesi olarak, 2016 yılı ikinci yarısından bu yana, ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarındaki olumlu seyir devam etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

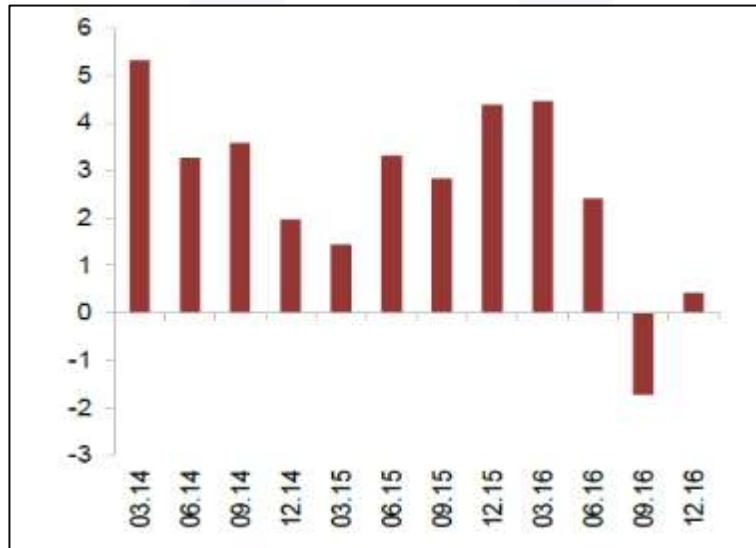
Tablo. 10Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

Tablo. 11Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

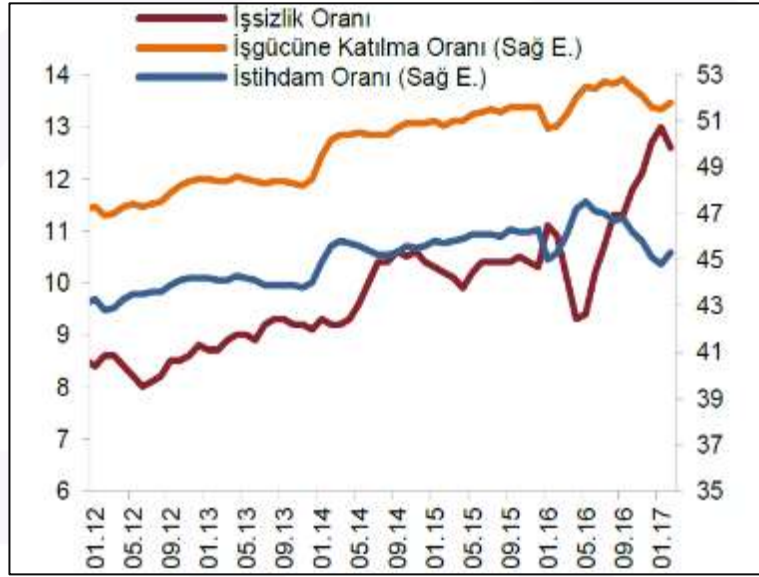


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

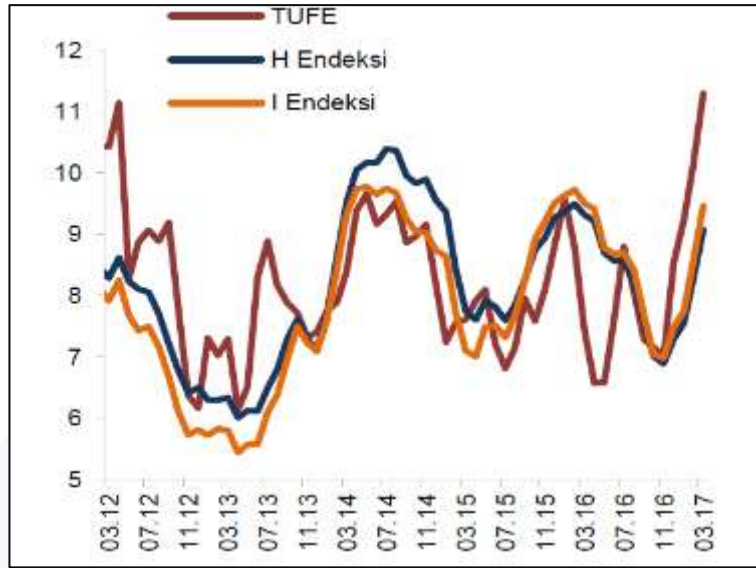
Tablo. 12 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

Tablo. 13 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)

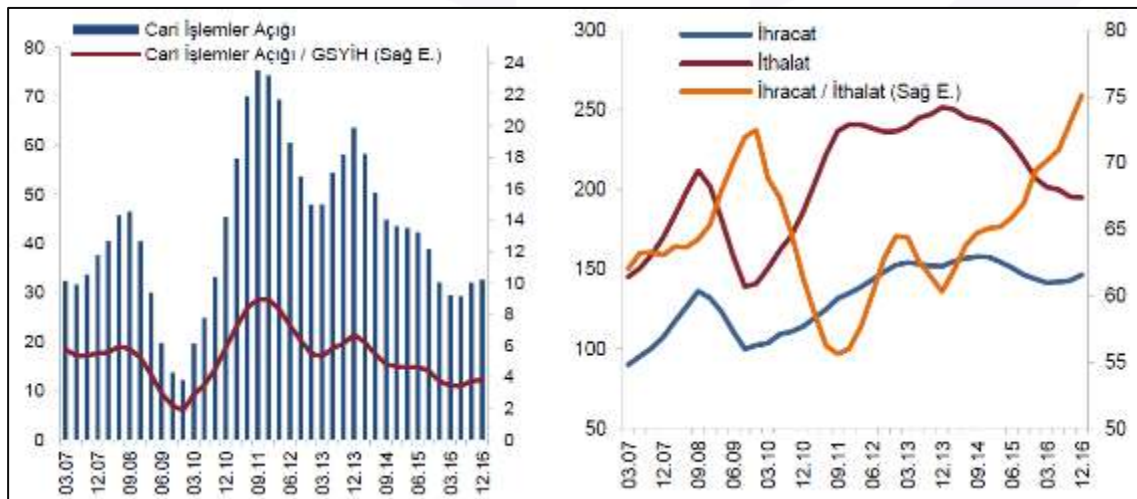


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemeyle yükselmiştir

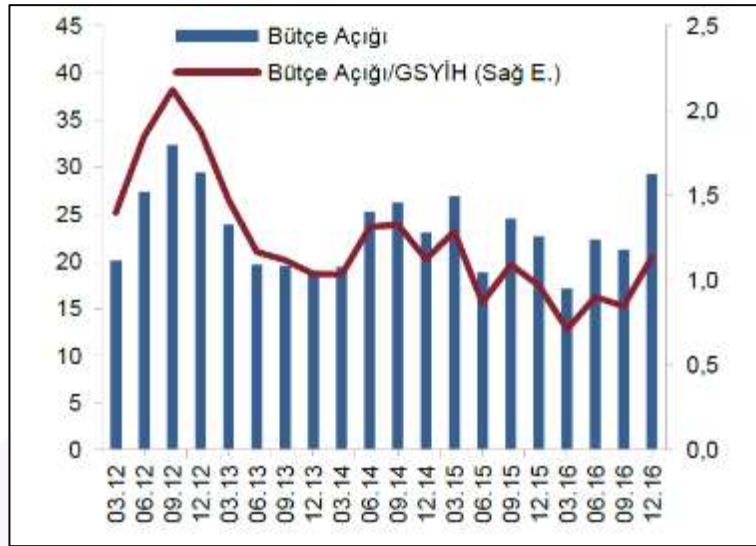
2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 14 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 15Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyümeyi destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

Tablo. 16Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)					
	30 Haziran 2015	30 Haziran 2016	30 Eylül 2016	31 Aralık 2016	31 Mart 2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed 'in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015'e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.

- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

Tablo. 17 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)

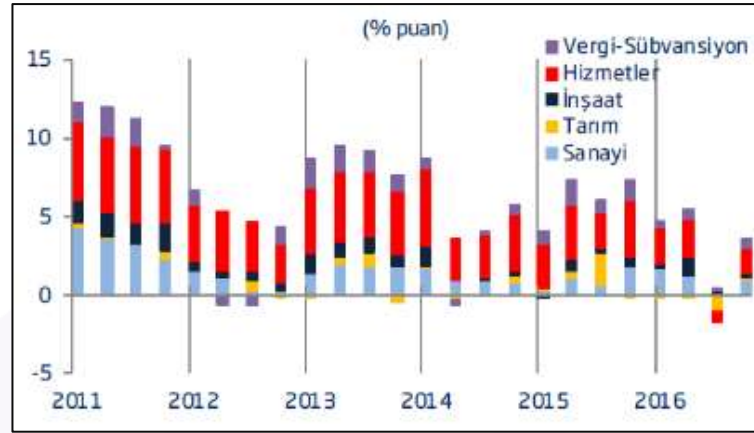


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli büyüme rakamlarından birisi de; 2002’den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi %68,8’lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş

hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

Tablo. 18 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Dünyanın pek çok ülkesindeki ekonomik yapıları olumsuz etkileyecek olan darbe girişimi ile jeopolitik risklerin etkisi sadece 2016 yılı üçüncü çeyreğinde küçülmeye neden olmuştur. Türk ekonomisi 2016 3. Çeyreğine kadar olan dönemde art arda 27 çeyrek büyümüştür. 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı içinde umut verici bir görünüm sergilemektedir.

Tablo. 19 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)

Yıllar	GSYH (Yeni Seri-Milyar ABD Doları)
2010	772
2011	832
2012	871
2013	950
2014	935
2015	861
2016	657

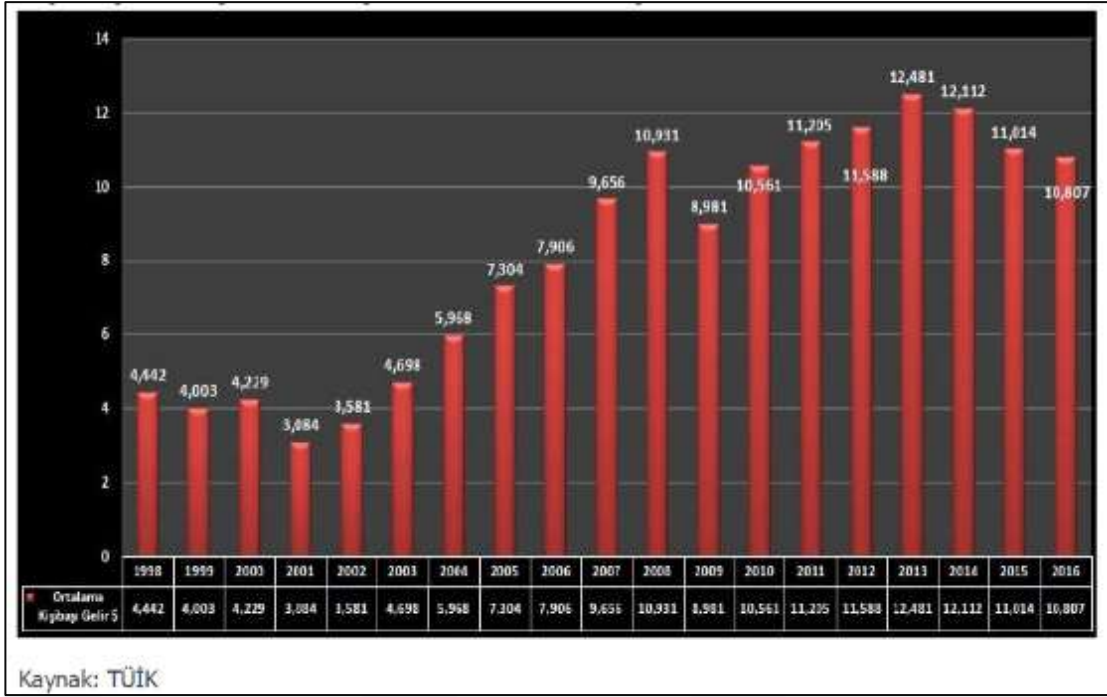
Kaynak: TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türkiye'deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişmelere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir.

2016 yılı itibarı ile hem ülkemizde yaşanan gelişmelere karşı hem de dünyadaki risk unsurlarında görülen farklılaşmaya karşı, daha büyüme yanlısı bir ekonomik politika anlayışına ağırlık verilmiştir. Para ve maliye politikaları ile ekonomiye sağlanan destek etkisini son çeyrekte daha da göstermiştir. 2015 ve 2016 yıllarında tüm dünyada görülen ABD dolarının değer kazanma süreci Türkiye'nin GSYH büyüklüğü üzerine negatif etkiye neden olmuştur.

Tablo. 20 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

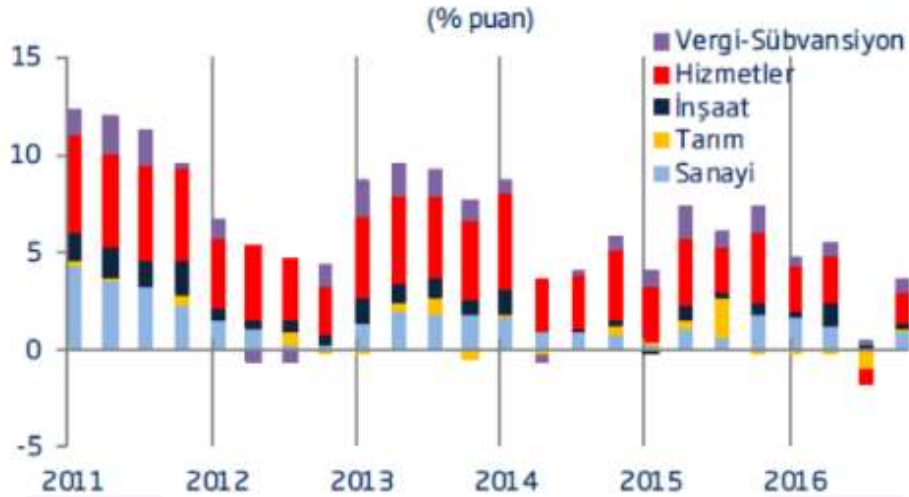
Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir. 2016 yılında ilk altı aylık dönemde yukarı doğru ivme gösteren sektör olağanüstü hal ilanıyla minimum seviyelere inmiştir. Ancak 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı için umut verici görünüm sergilemektedir.

Tablo. 21 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)

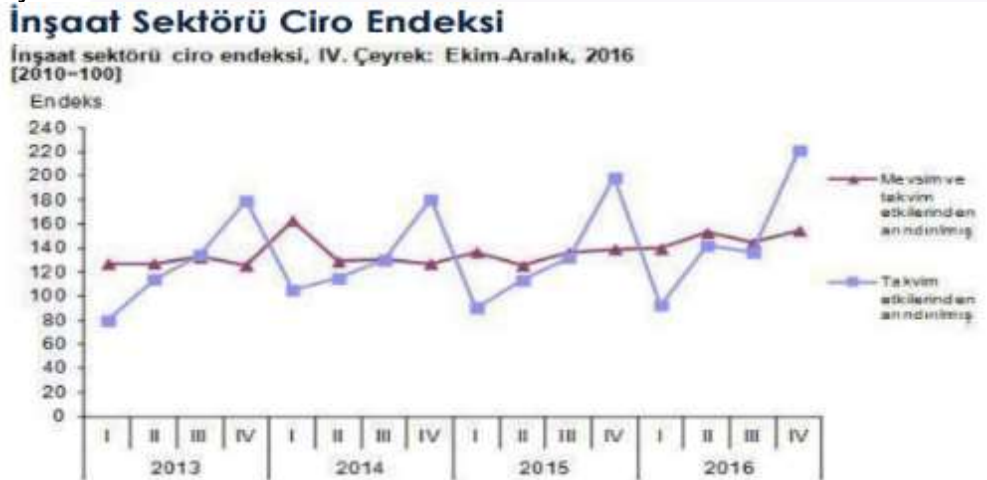


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını ve ekonomiye olan katkısının dalgalı seyrettiğini görmekteyiz.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında yükselmiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında yükseliş sağlamıştır.

Tablo. 22 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



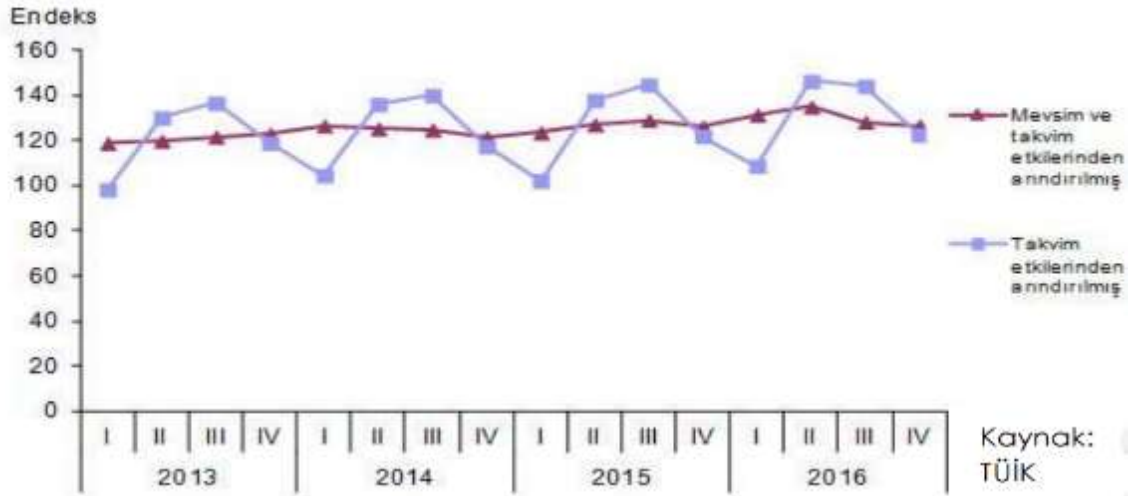
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. 2016 yılı boyunca 3.çeyrek dönemi hariç endeks güçlü bir eğilim göstermiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında yükselmiştir.

Tablo. 23 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

İnşaat sektörü üretim endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016
[2010=100]



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat üretim endeksi ise; 2013 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir (mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) 2016 yılı 3. Çeyreğinde tüm sektörlerde olduğu gibi darbe girişiminin etkisi ile üretim endeksinde gerileme görülmüştür. Ciro endeksi'nin ciddi artış kaydettiği 2016 yılında üretim endeksi'nin aynı derecede artamamasının nedeni olarak üreticilerin temkinli davranarak ellerinde bulunan taşınmazları kampanyalar ile satmasına bağlayabiliriz.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen unsurlar ile 2017 yılında dikkat edilmesi gereken noktaları şöyle özetleyebiliriz;

Aşağıda belirtilen unsurlar 2017 yılı içinde bahsedilen dinamiklere paralel bir seyir oluşturarak, konut satışlarının yukarı trendini destekleyecektir:

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekaresi vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş. ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.

- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranının kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türk ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli

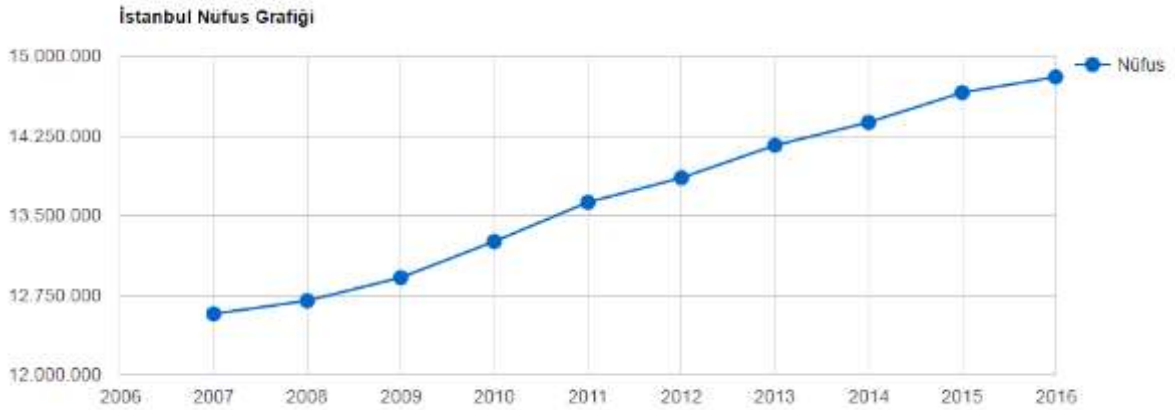


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.804.116 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 2. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 5 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde

Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

Nüfus: Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2016 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 766.609, 2015 yılında açıklanan ilçe nüfusu 761.064 kişidir.

Ulaşım: Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumudur.

Sosyo Ekonomik Yapı: İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Deprem Riski: Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri* ve *özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağılantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardak koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya

demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana ulaşım arterlerine yakınlığı,
- Nitelikli site içerisinde yer almaları
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Çevreye yakın holding ve büyük şirket merkezlerinde çalışanlar için cazibe merkezi olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgenin sosyal donatı alanlarının henüz gelişmemiş olması,

❖ FIRSATLAR

- Bahçeşehir ve Altınşehir prestijli konut alanları ile komşu bir bölgede olması ve gelişmeye açık olması,
- İstanbul Metropolitani alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperindeki nitelikli site yaşamını tercih etmesi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,
- Diğer kent merkezi dışı yerleşmelerin benzer özellikleri ile bölgeye rakip olması.
- Ülkemizde yaşanan sosyo politik gelişmelerin gayrimenkul piyasasına olan negatif etkisi

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı ile verilen yapılaşma koşulları doğrultusunda mimari projesi hazırlanmış ve ruhsata bağlanmıştır. 4 adet blok için iskan belgesi alınmış olup inşai çalışmalar tamamlanmak üzeredir. Mer'î imar planı doğrultusunda hazırlanan projelerin etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmekte olup taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler; 4 adet bloğu iskan belgesi almış ve j blok hariç diğer bloklar tamamlanmış olup iskan alma aşamasındadır. Proje dahilinde yer alan taşınmazların değerlerinin takdirinde de Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu sitede ve yakın çevrede konumlu mesken ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

➤ Konut Projeleri Emsalleri:

BOSPHORUS CITY	
	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.
İSTANBUL LOUNGE	
	Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m ² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır.

İSTANBUL SARAYLARI	
	Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.
SOYAK EVOSTAR	
	Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	
	Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.
TERRACE TEMA	
	İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m² aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.
TEMA İSTANBUL	
	Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Tema İSTANBUL konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir. Tema İstanbul'da geniş meydanlar, alışveriş alanları, spa, fitness center, meyve bahçeleri, yüzme havuzları, bisiklet parkuru, spor alanları, tenis kortu, güvenlik, çocuk oyun alanları, eğlence alanları bulunmakta olup projede yaşam başlamıştır.
DUMANKAYA MİKS	
	TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m² alana inşa edilen Dumankaya Miks Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38-40 m² aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m² aralığında değişen 1+1, 97-98 m² aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m² aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.

Tablo. 24 Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri

PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	İRTİBAT	TEL	KİRA (TL/Ay)
BOSPHORUS	SARAYBAHÇE EVLERİ	8	3+1	141	610.000	4.326	TURYAP	0 (535) 667 66 71	
	ORTAKÖY	3	1+0	57	200.000	3.509	SELİM EMLAK	0 (532) 251 28 44	
		24	2+1	156	650.000	4.167	BEST HOUSE	0 (506) 214 33 34	
		11	2+1	103	390.000	3.786	İNTER EMLAK	0 (532) 485 94 96	
	ORTAKÖY	10	1+1	74	280.000	3.784	VİZYON GM	0 (533) 544 00 65	
	SARAYBAHÇE EVLERİ	4	2+1	129	510.000	3.953	PREMIUM GM	0 (533) 268 88 60	
	GÖL KULE	19	2+1	122	470.000	3.852	2E GM	0 (532) 593 13 62	
	YEDİTEPE	19	2+1	100	429.000	4.290	BOSPHORUS EMLAK	0 (532) 457 03 73	
	ORTAKÖY	3	2+1	100	385.000	3.850	BOSPHORUS EMLAK	0 (532) 457 03 73	1600
	GÖL KULE	6	1+1	82	339.000	4.134	2E GM	0 (533) 361 94 98	
	GÖL KULE	20	2+1	110	455.000	4.136	UĞUR EMLAK	0 (533) 632 85 35	2000
	PENTHOUSE	11	2+1	167	650.000	3.892	SUTE EMLAK	0 (533) 740 47 66	2000
	SARAYBAHÇE EVLERİ	7	3+1	141	610.000	4.326	TURYAP	0 (532) 705 78 13	2.300,00
	ERGUVAN EVLERİ	10	2+1	103	425.000	4.126	SAHİBİNDEN	0 (532) 555 99 28	1600
	ORTAKÖY	4	1+0	60	195.000	3.250	VİZYON GM	0 (533) 544 00 65	850
	YEDİTEPE KULELERİ	3	1+1	74	280.000	3.784	İPA GM	0 (552) 240 30 45	1100
	YEDİTEPE KULELERİ	19	1+1	69	265.000	3.841	DURU EMLAK	0 (532) 224 80 17	1000
	YEDİTEPE KULELERİ	2	2+1	103	400.000	3.883	SOLO GM	0 (532) 285 92 10	1550
İSTANBUL SARAYLARI		20	1+1	78	335.000	4.295	İNTER GM	0 (532) 327 49 65	1600
		BAHÇE KAT	2+1	130	610.000	4.692	GAPADA GM	0 (533) 664 28 48	
	HİSAR KULELERİ	12	2+1	129	580.000	4.496	OFFİCE GM	0 (549) 476 85 78	
	HÜNKAR KONAKLARI	5	3+1	178	869.000	4.882	ELİT GM	0 (553) 070 49 36	
	HİSAR KULELERİ	20	1+1	80	325.000	4.063	ASTEK GM	0 (532) 600 41 19	1350
	SAHİLKULE	20	1+1	84	368.000	4.381	DD PROF. GM	0 (537) 222 09 78	1300
		3	2+1	111	520.000	4.685	İBRAHİM YEŞİL	0 (530) 222 52 02	
	ÇİRAĞAN RESİDENCE	3	3+1	160	845.000	5.281	REAL EXPERT GM	0 (505) 323 83 23	3500
		14	1+1	84	385.000	4.583	ELİTT GM	0 (553) 070 49 36	
		7	3+1	146	690.000	4.726	YENİ GM	0 (533) 643 47 27	
		8	3+1	147	675.000	4.592	GAPADA GM	0 (533) 664 28 48	
	ÇİRAĞAN RESİDENCE	6	1+1	74	350.000	4.730	İBRAHİM YEŞİL GM	0 (530) 222 52 02	1550
EGE YAKASI		9	2+1	119	525.000	4.412	VİZYON GM	0 (533) 544 00 65	
	CUNDA EVLERİ	1	3+1	133	660.000	4.962	DURU EMLAK	0 (532) 224 80 17	
		4	3+1	133	655.000	4.925	AKTİF GM	0 (545) 480 65 29	
		13	1+1	75	325.000	4.333	TURYAP	0 (549) 472 66 63	1300
		2	2+1	126	635.000	5.040	TUNÇBİLEK GM	0 (541) 861 79 08	
	CUNDA EVLERİ	1	3+1	157	960.000	6.115	SAHİBİNDEN	0 (532) 664 48 38	
		14	1+1	75	340.000	4.533	TURYAP	0 (549) 472 66 63	1300
	KARŞIYAKA RESİDENCE	5	1+0	47	300.000	6.383	REDZONEM GM	0 (532) 632 44 11	
	ASSOS EVLERİ	4	3+1	130	750.000	5.769	REAL EXPERT GM	0 (505) 323 83 23	
	ASSOS EVLERİ	2	2+1	125	690.000	5.520	REAL EXPERT GM	0 (532) 624 56 86	

PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN (m²)	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İRTİBAT	TEL	KİRA (TL/Ay)
İSTANBUL LOUNGE 1		VİLLA	4+1	215	1.100.000	5.116	İNTER GM	0 (532) 485 94 96	3000
		3	3+1	143	740.000	5.175	REAL EXPERT GM	0 (505) 323 83 23	
		5	3+1	155	740.000	4.774	YENİ GM	0 (533) 643 47 27	
		4	3+1	156	765.000	4.904	TEMA CLASS GM	0 (532) 560 60 28	
		8	2+1	130	625.000	4.808	TEMA CLASS GM	0 (532) 560 60 28	
		2	1+1	74	360.000	4.865	TEMA CLASS GM	0 (532) 560 60 28	
		BAHÇE	1+1	72	365.000	5.069	YENİ GM	0 (533) 643 47 27	
İSTANBUL LOUNGE 2		3	2+1	88	415.000	4.716	MARVEL GYD	0 (533) 085 53 03	
		8	2+1	120	640.000	5.333	MARVEL GYD	0 (533) 085 53 03	
		3	1+1	68	340.000	5.000	YENİ GM	0 (533) 643 47 27	1300
SOYAK PARK APARTS		3	2+1	112	450.000	4.018	REAL EXPERT GM	0 (542) 665 44 62	
		BAHÇE	2+1	86	410.000	4.767	REAL EXPERT GM	0 (542) 770 70 87	
		TERS DUBLEKS	1+1	58	268.000	4.621	MARVEL GYO	0 (532) 306 85 03	1300
		3	1+1	47	215.000	4.574	PINAR EMLAK	0 (533) 421 02 69	
		11	1+0	32	160.000	5.000	KUTLU GM	0 (542) 436 30 55	850
		7	1+1	47	220.000	4.681	ORJİN GM	0 (543) 796 91 69	
		3	1+0	32	156.000	4.875	UYDU EMLAK	0 (532) 271 90 44	700
		4	2+1	129	550.000	4.264	BUMARC EMLAK	0 (533) 556 30 34	
		14	1+0	32	160.000	5.000	AKTİF GM	0 (532) 328 41 46	
SOYAK EVOSTAR		14	2+1	72	282.000	3.917	REAL EXPERT GM	0 (530) 275 04 46	1050
		5	1+1	48	248.000	5.167	SAHİBİNDEN	0 (532) 330 29 33	1100
		15	1+0	32	165.000	5.156	TOWERS GM	0 (532) 549 08 09	750
		10	1+0	34	159.999	4.706	DURSUN GÜLER	0 (546) 880 50 50	800
		3	1+1	55	247.000	4.491	REAL EXPERT GM	0 (542) 628 67 00	900
TEMA İSTANBUL		10	3+1	147	830.000	5.646	TEMA WORLD	0 (533) 273 67 23	
		9	1+1	68	410.000	6.029	SAHİBİNDEN	0 (541) 730 88 66	
		9	2+1	122	649.000	5.320	BAŞARI EMLAK GM	0 (553) 029 09 13	
		9	1+1	72	400.000	5.556	ARENA EMLAK	0 (544) 246 48 23	
		2	1+1	72	395.000	5.486	GÜLEN GM	0 (532) 165 11 87	1200
		7	2+1	122	650.000	5.328	W GM	0 (532) 280 81 50	
TERRACE TEMA		2	1+1	95	379.000	3.989	İSTANBUL EMLAK	0 (505) 107 27 37	
		5	1+1	107	410.000	3.832	N-AKTİF GM	0 (532) 328 41 46	
		3	1+1	92	355.000	3.859	YEDİTEPE ASLAN	0 (546) 731 74 41	1450
	B BLOK	15	1+1	99	415.000	4.192	ATAKENT GM	0 (538) 634 00 40	
DUMANKAYA MİKS-KONSEPT	KONSEPT	8	3+1	156	650.000	4.167	SAHİBİNDEN	0 (531) 383 50 30	
	MİKS	7	1+1	58	225.000	3.879	OFFİCE GM	0 (549) 476 85 78	
	KONSEPT	9	2+1	104	395.000	3.798	DUMANKAYA MİKS	0 (535) 496 15 57	
	KONSEPT	6	1+1	62	250.000	4.032	MARVEL GYD	0 (533) 085 53 03	1000
	KONSEPT	2	3+1	155	560.000	3.613	MARVEL GYD	0 (532) 306 85 03	
	MİKS	3	1+0	39	165.000	4.231	ALTIN EMLAK	0 (532) 612 11 16	750
	KONSEPT	1	1+1	62	249.000	4.016	SAHİBİNDEN	0 (549) 779 98 54	1100
	KONSEPT	9	2+1	95	420.000	4.421	THE FOREVER GM	0 (532) 413 92 98	2300
	KONSEPT	BAHÇE KATI	1+1	62	310.000	5.000	SAHİBİNDEN	0 (543) 907 60 92	1250
	KONSEPT	7	2+1	95	390.000	4.105	REDLINE	0 (555) 592 33 69	1350

➤ Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikte satılık emsal ticari üniteler araştırılmış olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Tablo. 25 Satılık Ticari Üniteler, TL

SATILIK-DÜKKÂN							
NO	AÇIKLAMA	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT	PAZARLIKLI BİRİM FİYAT	KİRA	İLETİŞİM
1	Bosphorus City'de Dükân-restoran 203 m ² alanlı beyan edilerek 2.000.000-TL bedelle satışa sunulmuştur.	203	2.000.000	9.852	8.374		SİMYA REZİDANS 0 (549) 409 39 03
2	Bosphorus City'de Ortaköy Kompleksi 1. bodrumda 85 m ² beyan edilen dükân 1.100.000-TL bedelle satılıktır. Dükânın 5.500 -TL getirisinin olduğu beyan edilmiştir.	85	1.100.000	12.941	11.000	5.000	TUNÇBİLAK GM 0 (532) 255 68 36
3	Bosphorus City'de Ortaköy Kompleksi Çarşıda konumlu 100 m ² beyan edilen dükân 1.500.000-TL bedelle satılıktır.	100	1.500.000	15.000	12.750		REMAX ETRA 0 (533) 730 05 84
4	Halkalı Cade 24 projesinde 200 m ² beyan edilen dükân 2.925.000-TL bedelle satılıktır. Dükânın 13.200-TL net kirasının olduğu beyan edilmiştir.	200	2.925.000	14.625	12.431	13.200	AMİRAL İNŞAAT 0 (532) 675 69 93
5	İstanbul Saraylarında,300 m ² beyan edilen dükân 3.000.000-TL bedelle satılıktır. (Taşınmazın kira getirisi 12.500-TL beyan edilmiştir.)	300	3.000.000	10.000	8.500	12.500	İTER GM- SELİN ORUN 0 (532) 345 96 40
7	İstanbul Saraylarında, Çırağan Rezidans 80 m ² beyan edilen dükân (Suadiye Marmaris) 980.000-TL bedelle satılıktır. (Taşınmazın kira getirisi 5.500-TL beyan edilmiştir.)	80	980.000	12.250	10.412	5.500	İTER GM- SELİN ORUN 0 (532) 345 96 40
8	Dumankaya Miks Projesinde 29 m ² beyan edilen dükân 565.000-TL bedelle satılıktır. (Dükânın kötü konumda olduğu, reklam kabiliyetinin zayıf olduğu, dolayısıyla 300.000-TL bedele bile alıcı bulunamayacağı beyan edilmiştir. (Taşınmazın kirasının 1.000-TL olduğu beyan edilmiştir.)	29	250.000	8.621	7.328	1.000	REDZONE GM 0 (549) 696 00 86
9	Bosphorus City'de 110 m ² beyan edilen dükân 1.200.000-TL bedelle satılıktır. Dükânın 6.000 -TL kira getirisinin olduğu beyan edilmiştir.	110	1.200.000	10.909	9.273	6.000	REDZONE GM 0 (549) 696 00 86
10	Atakent 3. etapta 25 m ² depolu düz giriş çarşı içinde dükân 245.000-TL bedelle satılıktır. Kira getirisinin 1.250.-TL olduğu beyan edilmiştir.	25	225.000	9.000	7.650	1.250	TOPLU KONUT 0 (533) 961 81 06
11	Bosphorus City'de 80 m ² beyan edilen dükân mağaza 980.000-TL bedelle satıldığı beyan edilmiş olup kira getirisinin 5.000-TL olduğu öğrenilmiştir.	80	980.000	12.250	10.412	5.000	ALTIN EMLAK 0 (537) 049 59 61
12	Soyak Evostarda 150 m ² beyan edilen (75 m ² depo, 75 m ² zemin-düz giriş) yan yana iki dükânın 1.750.000-TL bedelle satışa sunulduğu, kira getirisinin 6.900-TL olduğu beyan edilmiştir. (Konu mülklerin 1.500.000-TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.)	150	1.500.000	10.000	8.500	6.900	REGA GM 0 (532) 263 40 64

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki satılık mülkler incelenmiştir. Ege Yakası ve Karşıyaka Rezidans Projesinin yer aldığı bölge Toplu konut alanı olup, benzer nitelikte çok sayıda emsal projede satılık ve kiralık emsaline ulaşılmıştır. Rapor konusu proje mahalle konsepti gereği aile yaşamını dikkate alarak 2+1, 3+1 ve 4+1 kullanım tertibinde bağımsız bölümleri satışa sunmaktadır. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin, konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler, teslimat durumu gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje konsepti bağımsız bölümlerin birim değer takdirinde olumlu yönde etkili olmuştur.

Emsal projelerde yapılan araştırmaya ilişkin özet tablo aşağıda yer almaktadır.

Resim 12. Emsal Krokisi



Tablo. 26 Emsal Projeler Ortalama Satış Değerleri

Proje	Proje Tamamlanma Yüzdesi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Ünite Sayısı	Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Pazarlıklı Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m ²
Ege Yakası	Tamamlanmak Üzere	Nis.15	Agu.17	566	5.287	4.758
Terrace Tema	Tamamlanmış	Eki.11	Nis.14	416	3.968	3.770
Dumankaya Miks	Tamamlanmış	Haz.12	Nis.15	657	4.055	3.852
İstanbul Sarayları	Tamamlanmış	Haz.08	Haz.12	2.796	4.601	4.141
Bosphorus City	Tamamlanmış	Şub.10	Oca.14	661	3.938	3.545
İstanbul Lounge-1	Tamamlanmış	2010	Eki.12	892	4.959	4.463
İstanbul Lounge 2	Tamamlanmış	Mar.11	2013	605	5.016	4.515
Tema İstanbul	Tamamlanmış	Haz.13	Tem.15	3.531	5.561	5.005
Soyak Evostar	Tamamlanmış	Eyl.11	Eyl.13	1.000	4.687	4.219
Soyak Park Aparts	Tamamlanmış	May.10	Ağu.13	1.121	4.644	4.180
Dumankaya Konsept	Tamamlanmış	Eyl.11	Haz.14	833	4.126	3.714
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					4.622	4.196

Yapılan Pazar analizi sonucu; tamamlanmış ve inşaat halindeki emsal projelerde yer alan mesken nitelikli taşınmazların pazarlık öncesi ortalama birim satış değerlerinin **~4.000-6.000 TL/m²** olduğu ticari nitelikli taşınmazların **8.600-15.000 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Ege Yakası-Karşıyaka Rezidans projesinde değerlemeye konu mesken nitelikli gayrimenkuller için emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak ortalama birim satış değeri bağımsız bölüm mimari proje brüt alanı üzerinden **5.250 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Ege Yakası Projesinde yer alan ticari nitelikli taşınmazlar tamamlanmamış olmaları belirli sayıda kullanıcıya hitap etmesi ve benzer yapıdaki ticari ünitelerde yapılan takiplerle ulaşılan uzman görüşü sonucunda pazarda uzun zamanda alıcı bulabilmekte veya pazarlanamamaktadırlar. Tüm bu unsurlar gözönünde bulundurulmuş ve taşınmazların kullanım amaçları konumları alanları, dikkate alınarak, proje dahilindeki dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim değeri **6.250. TL/m²** takdir edilmiştir. Taşınmazların "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile takdir edilen değerleri aşağıda sunulmuştur.

Tablolarda yer alan bağımsız bölüm değerleri manzara, cephe sayısı, kat, yön ve büyüklük kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve şerefiye puanına göre farklı birim değerleri hesaplanmıştır.

Tablo. 27 Ege Yakası Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Değerler

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞERİ (TL)
A	41	8	MESKEN	119,96	5.164	619.455
B	5	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,99	5.179	512.626
C	4	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,94	5.458	540.023
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	135,40	5.090	689.225
C	48	9	MESKEN	120,06	5.149	618.205
D BLOK	4	ZEMİN	MESKEN	95,28	5.429	517.243
D BLOK	16	1	MESKEN	99,80	4.958	494.797
D BLOK	26	2	MESKEN	98,06	5.620	551.089
E BLOK	16	1	MESKEN	81,48	5.076	413.558
E BLOK	17	1	MESKEN	96,97	5.017	486.472
E BLOK	33	2	MESKEN	99,50	5.458	543.079
E BLOK	35	1	MESKEN	122,85	5.002	614.498
F	3	1.BODRUM	MESKEN	94,13	5.429	511.000
F	16	ZEMİN	MESKEN	95,10	5.385	512.068
F	21	1	MESKEN	99,62	5.473	545.200
F	25	1	MESKEN	96,05	4.958	476.205
F	47	4	MESKEN	123,11	5.223	642.966
F	50	5	MESKEN	120,36	5.679	683.496
G	10	ZEMİN	MESKEN	95,09	4.973	472.844
G	28	3	MESKEN	97,95	5.723	560.558
G	31	4	MESKEN	104,39	5.134	535.983
H BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	15,00	3.500	52.500
J	1	2.BODRUM	DÜKKAN	31,47	2.000	62.940
J	2	1.BODRUM	DÜKKAN	65,71	2.000	131.420

Tablo. 28 Karşıyaka Rezidans Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Satış Değerler

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞERİ (TL)
I BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	63,30	6.230	394.353
I BLOK	2	ZEMİN	DÜKKAN	47,27	6.180	292.113
I BLOK	3	ZEMİN	DÜKKAN	46,81	6.180	289.270
I BLOK	4	ZEMİN	DÜKKAN	47,37	6.180	292.731
I BLOK	5	ZEMİN	DÜKKAN	70,57	6.230	439.644
I BLOK	6	ZEMİN	DÜKKAN	106,23	6.280	667.140
I BLOK	7	ZEMİN	DÜKKAN	70,18	6.230	437.215
I BLOK	8	ZEMİN	DÜKKAN	55,42	6.330	350.830
I BLOK	9	ZEMİN	DÜKKAN	63,40	6.498	411.964
I BLOK	20	1	REZİDANS	55,33	4.232	234.130
I BLOK	67	6	REZİDANS	38,53	4.164	160.438
I BLOK	110	10	REZİDANS	38,51	4.141	159.488
I BLOK	111	10	REZİDANS	38,53	4.141	159.571
I BLOK	132	12	REZİDANS	38,51	4.141	159.488
I BLOK	145	13	REZİDANS	38,51	4.141	159.488
I BLOK	158	14	REZİDANS	56,02	4.119	230.745
I BLOK	164	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,31	4.220	452.918
I BLOK	168	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,32	4.141	444.464
I BLOK	170	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,28	4.186	449.127
I BLOK	171	15+16	DUBLEKS REZİDANS	104,73	4.119	431.380
I BLOK	173	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,29	4.265	457.621
I BLOK	176	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	4.051	283.763
I BLOK	177	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	4.051	283.763
I BLOK	178	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	4.051	283.763
I BLOK	179	17+18	DUBLEKS REZİDANS	106,39	4.141	440.612
I BLOK	181	17+18	REZİDANS	106,50	4.186	445.862
I BLOK	182	17+18	REZİDANS	104,77	4.119	431.545
I BLOK	183	17+18	REZİDANS	104,81	4.119	431.709

Değerleme konusu 52 adet bağımsız bölümün, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"yle değerleri K.D.V. hariç toplam **20.848.085.-TL** olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların kira değerlerinin, alan, cephe, kullanım formu vb. özellikleri, konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler, teslimat durumu gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki kiralık konutlara ilişkin ayrıntılı Pazar analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 29 Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri, TL

PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN(m2)	KİRA	BİRİM FİYAT (TL/m ² /Ay)	İRTİBAT	TEL
TEMA İSTANBUL		3	4+1	196	3500	18	BAŞARI EMLAK	0 (553) 029 09 13
		16	2+1	122	2500	20	COUNTRY SU	0 (532) 435 51 35
		1	1+1	71	1450	20	TAKE OF GM	0 (532) 215 11 56
		6	3+1	147	3000	20	BAŞARI EMLAK	0 (553) 029 09 13
BOSPHORUS CİTY	ERGUVAN EVLERİ	3	3+1	122	2000	16	HD GM	0 (530) 730 23 21
	YEDİTEPE KULELERİ (19. BLOK)	6	2+1	103	1650	16	STOCK EMLAK	0 (506) 649 40 50
	SARAYBAHÇE EVLERİ	10	3+1	172	2700	16	OFFİCE GM	0 (530) 231 28 40
	GÖL KULE	15	1+1	70	1400	20	VİZYON GM	0 (533) 544 00 65
	ERGUVAN EVLERİ	2	3+1	122	2100	17	OFFİCE GM	0 (549) 476 85 78
	GÖL KULE	7	1+1	74	1200	16	2E GM	0 (532) 593 13 62
	YEDİTEPE KULELERİ	3	1+1	74	1100	15	2E GM	0 (533) 361 94 98
	ERGUVAN EVLERİ	9	3+1	138	1950	14	İPA GM	0 (551) 391 30 48
DUMANKYA KONSEPT - MİKS	DUMANYAKA MİKS	20	1+1	68	850	13	RT İNT. GM	0 (553) 874 97 25
	DUMANKAYA KONSEPT	9	1+1	60	1000	17	ELİT GM	0 (507) 516 81 70
	DUMANYAKA MİKS	14	1+0	49	700	14	RT İNT. GM	0 (533) 706 41 96
TERRACE TEMA		23	2+1	152	2700	18	ATAKENT TEMA MİKS	0 (538) 634 00 40
		28	2+1	144	2300	16	ZİRVE EMLAK	0 (532) 553 74 47
		4	2+1	140	2650	19	ATAKENT TEMA MİKS GM	0 (538) 634 00 40
		1	1+1	91	1700	19	İNANLAR GM	0 (530) 325 21 14
SOYAK APARTS		4	1+1	48	900	19	AVCIOĞLU	0 (533) 365 73 63
		9	1+1	54	950	18	AKTİF GM	0 (532) 328 41 46
		13	2+1	72	1200	17	İSTANBUL EMLAK	0 (542) 643 25 26
SOYAK EVOSTAR		8	2+1	128	1800	14	BAŞARI GM	0 (532) 618 19 34
		15	2+1	84	1250	15	İPA GM	0 (552) 240 30 45
		5	1+0	35	750	21	TURYAP	0 (532) 717 94 41
İSTANBUL SARAYLARI		5	1+1	84	1400	17	VİZYON GM	0 (533) 544 00 65
	ÇİRAĞAN RESİDENCE	1	3+1	165	2950	18	REAL EXPERT	0 (533) 526 16 64
	ÇİRAĞAN RESİDENCE	9	2+1	165	2700	16	REAL EXPERT	0 (533) 526 16 64
		5	2+1	119	2000	17	REAL EXPERT	0 (533) 526 16 64
	HİSAR KULE (27. BLOK)	BAHÇE KATI	2+1	145	2500	17	OFFİCE GM	0 (530) 231 28 40
İSTANBUL LOUNGE-1 ve 2	LOUNGE 1	6	1+1	93	1300	14	OĞUZ EMLAK	0 (532) 294 59 26
	LOUNGE 1	3	1+1	75	1350	18	İPA GM	0 (552) 240 30 43
	LOUNGE 1	4	3+1	205	3600	18	KONUT MARKET	0 (533) 316 54 37
	LOUNGE 2	3	2+1	84	1500	18	AVCIOĞLU GM	0 (532) 625 55 24
	LOUNGE 2	4	1+1	42	1000	24	AVCIOĞLU GM	0 (532) 625 55 24
EGE YAKASI		5	1+1	75	1200	16	BAŞARI GM	0 (553) 029 09 13
	ASSOS EVLERİ	3	3+1	136	2498	18	KRM EMLAK	0 (532) 350 06 33
		3	3+1	138	2300	17	VİP GM	0 (546) 651 33 22
		4	4+1	159	2500	16	TRENDPLUS GM	0 (532) 347 42 35
	KARŞIYAKA	13	1+1	65	1250	19	AKTİF GM	0 (545) 480 65 29
	KARŞIYAKA	9	1+1	65	999	15	KRM EMLAK	0 (532) 350 06 33

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede emsal projelerdeki ticari nitelikli kiralık taşınmazlara ilişkin ayrıntılı Pazar analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 30 Kiralık Ticari Üniteler, TL

KİRALIK DÜKKAN						
NO	AÇIKLAMA	ALAN	FİYAT	PAZARLIK	BİRİM KİRA	İLETİŞİM
1	İstanbul Sarayları'nda Hisar Kulede 97 m ² dükkân 3.500-TL bedelle kiralıktır.	97	3.500	3.395	35	SİMYA REZİDANS 0 (549) 797 16 97
2	Halkalı Soyak Uyum Çarşıda 35 m ² dükkânın 2.500-TL bedelle kiralıktır.	35	2.500	2.300	66	KA-YAPI 0 (536) 224 99 85
3	Halkalı Soyak Uyum Çarşıda 40 m ² dükkânın 3.500-TL bedelle kiralıktır.	40	3.500	3.000	75	KA-YAPI 0 (536) 224 99 85
4	Dumankaya Miks'te 217 m ² beyan edilen düz giriş dükkân 15.000-TL bedelle kiralıktır. Dükkânın 10.000-TL bedelle kiraya verilebileceği düşünülmektedir.	217	15.000	10.000	46	A PLUS AVRUPA 0 (532) 208 96 40
5	Dumankaya Miks'te 150 m ² beyan edilen bir cepheden düz giriş, diğer cephelerden yüksekte olan 3 cepheli dükkân 5.000-TL bedelle kiralıktır.	150	5.000	4.850	32	MARVEL GYD 0 (533) 718 15 25
6	Bosphorus City'de Ortaköy Çarşıda site giriş seviyesinde düz giriş 60 m ² dükkân 5.000-TL bedelle kiralıktır.	60	5.000	4.500	75	REDZONEM GM 0 (549) 696 00 86
7	Soyak Olimpiakent Çarşıda cadde cepheli 65 m ² düz giriş, 25 m ² depolu 150 m ² ön bahçe kullanımlı toplam 90 m ² kapalı alanlı dükkân 4.600-TL bedelle kiralıktır.	90	4.600	4.000	44	MEKAN EMLAK 0 (533) 568 10 80
8	Dumankaya Miks'te 28 m ² beyan edilen dükkân 1.000-TL bedelle kiralıktır.	28	1.000	970	35	REDZONEM GM 0 (549) 696 00 86
9	Dumankaya Miks'te 40 m ² beyan edilen yol kotundan daha üst kotta bulunan dükkân 2750TL bedelle kiralıktır.	40	2.750	2.500	63	REALTY WOLRD 0 (533) 452 05 61
10	Atakent 3. Etap çarşıda konumlu, yol cephesine göre arka tarafta kalan 36 m ² beyan edilen dükkân 1.500-TL bedelle kiralıktır.	36	1500	1350	38	YELKENCİLER GM 0 (546) 767 46 40

Yapılan Pazar analizi sonucu; tamamlanmış ve inşaat halindeki emsal projelerde yer alan mesken nitelikli taşınmazların pazarlık öncesi ortalama birim kira değerinin **~13-25 TL/Ay/m²** olduğu; ticari nitelikli taşınmazların **~ 32-75 TL/Ay/m²** görülmüştür.

Konut nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki kira değerleri takdirinde birim kira değeri ortalama 18 TL/Ay/m² olarak takdir edilmiştir. Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki kira değerleri takdirinde birim kira değeri ortalama **35 TL/Ay/m²** olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm kira değerleri manzara, cephe sayısı, kat, yön ve büyüklük kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve şerefiye puanına göre farklı kira değerleri hesaplanmıştır. Taşınmazlar için "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" analizi ile değerleri takdirinde bu kira değerlerinden yararlanılmıştır. Taşınmazların hesaplanan kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 31 Ege Yakası Sitesindeki Taşınmazların Kira Değeri Takdiri

BLOK	B. B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
A	41	8	119,96	17,70	2.124
B	5	1.BODRUM+ZEMİN	98,99	17,76	1.758
C	4	1.BODRUM+ZEMİN	98,94	18,71	1.852
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	135,40	17,45	2.363
C	48	9	120,06	17,65	2.120
D BLOK	4	ZEMİN	95,28	18,61	1.773
D BLOK	16	1	99,80	17,00	1.696
D BLOK	26	2	98,06	19,27	1.889
E BLOK	16	1	81,48	17,40	1.418
E BLOK	17	1	96,97	17,20	1.668
E BLOK	33	2	99,50	18,71	1.862
E BLOK	35	3	122,85	17,15	2.107
F	3	1.BODRUM	94,13	18,61	1.752
F	16	ZEMİN	95,10	18,46	1.756
F	21	1	99,62	18,76	1.869
F	25	1	96,05	17,00	1.633
F	47	4	123,11	17,91	2.204
F	50	5	120,36	19,47	2.343
G	10	ZEMİN	95,09	17,05	1.621
G	28	3	97,95	19,62	1.922
G	31	4	104,39	17,60	1.838
H BLOK	1	ZEMİN	15,00	20,00	300
J BLOK	1	2.BODRUM	31,47	14,00	441
J BLOK	2	1.BODRUM	65,71	14,00	920

Tablo. 32 Karşıyaka Rezidans Taşınmazların Kira Değeri Takdiri

BLOK	B. B. NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
I BLOK	1	ZEMİN	63,30	35,00	2.216
I BLOK	2	ZEMİN	47,27	34,72	1.641
I BLOK	3	ZEMİN	46,81	35,00	1.638
I BLOK	4	ZEMİN	47,37	35,00	1.658
I BLOK	5	ZEMİN	70,57	35,28	2.490
I BLOK	6	ZEMİN	106,23	35,28	3.748
I BLOK	7	ZEMİN	70,18	34,72	2.437
I BLOK	8	ZEMİN	55,42	35,56	1.971
I BLOK	9	ZEMİN	63,40	35,93	2.278
I BLOK	20	1	55,33	14,51	803
I BLOK	67	6	38,53	14,28	550
I BLOK	110	10	38,51	14,20	547
I BLOK	111	10	38,53	14,20	547
I BLOK	132	12	38,51	14,20	547
I BLOK	145	13	38,51	14,20	547
I BLOK	158	14	56,02	14,12	791
I BLOK	164	15+16	107,32	14,47	1.553
I BLOK	168	15+16	107,32	14,20	1.524
I BLOK	170	15+16	107,28	14,35	1.540
I BLOK	171	15+16	104,73	14,12	1.479
I BLOK	173	15+16	107,29	14,62	1.569
I BLOK	176	17+18	70,04	13,89	973
I BLOK	177	17+18	70,04	13,89	973
I BLOK	178	17+18	70,04	13,89	973
I BLOK	179	17+18	106,39	14,20	1.511
I BLOK	181	17+18	106,50	14,35	1.529
I BLOK	182	17+18	104,77	14,12	1.480
I BLOK	183	17+18	104,81	14,12	1.480

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Taşınmazların değer takdirinde ikinci değerleme yöntemi olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranını belirlemek adına yakın bölgedeki projelerde satılık ve aynı zamanda kiralık olarak pazarda yer alan taşınmazların değerleri araştırılmış, Yapılan Pazar araştırmaları ve emlak ofislerinden alınan bilgiler sonucunda, yıllık kira değerinin satış değerine bölünmesi sonucu hesaplanan kapitalizasyon oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 33 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Proje	Blok	Kat	Tipi	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Kira (Ay/TL)	Birim Kira (Ay/TL/m ²)	R0
BOSPHORUS	SARAYBAHÇE EVLERİ	7	3+1	141	610000	4326	2300	16	0,045
BOSPHORUS	ERGUVAN EVLERİ	10	2+1	103	425000	4126	1600	16	0,045
BOSPHORUS	YEDİTEPE KULELERİ	3	1+1	74	280.000	3784	1100	15	0,047
BOSPHORUS	YEDİTEPE KULELERİ	19	1+1	69	265.000	3841	1000	14	0,045
BOSPHORUS	YEDİTEPE KULELERİ	2	2+1	103	400.000	3883	1550	15	0,047
İSTANBUL SARAYLARI	HİSAR KULELERİ	20	1+1	80	325.000	4063	1350	17	0,050
İSTANBUL SARAYLARI	SAHİLKULE	20	1+1	84	368.000	4381	1300	15	0,042
İSTANBUL SARAYLARI	ÇİRAĞAN RESİDENCE	3	3+1	160	845.000	5281	3500	22	0,050
EGE YAKASI		13	1+1	75	325.000	4333	1300	17	0,048
EGE YAKASI		14	1+1	75	340.000	4533	1300	17	0,046
İSTANBUL LOUNGE 2		3	1+1	68	340.000	5000	1300	19	0,046
SOYAK EVOSTAR		14	2+1	72	282.000	3917	1050	15	0,045
TERRACE TEMA		3	1+1	92	355.000	3859	1450	16	0,049
DUMANKAYA	KONSEPT	6	1+1	62	250.000	4032	1000	16	0,048
DUMANKAYA	KONSEPT	7	2+1	95	390.000	4105	1350	14	0,042
DUMANKAYA	MİKS	3	1+0	39	165.000	4231	750	19	0,055
ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI (%)									0,046

Yapılan pazar araştırmaları sonucunda değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek mülklerin satış ve kira değerleri arasındaki ilişki incelendiğinde kapitalizasyon oranının 0,047-0,060 aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu projenin niteliği gibi kriterler göz önünde bulundurularak değerleme konusu Ege Yakası-Karşıyaka Rezidans Projesinde yer alan konut nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı **0,045** ticari üniteler için kapitalizasyon oranı **0,065** olarak takdir edilmiştir. Konut nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki kira değerleri takdirinde birim kira değeri ortalama **18 TL/Ay/m²** olarak takdir edilmiştir. Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki kira değerleri takdirinde birim kira değeri ortalama **35 TL/Ay/m²** olarak takdir edilmiştir. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 34 Ege Yakası Sitesi'ndeki Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)
A	41	8	MESKEN	119,96	17,70	2.124	566.359
B	5	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,99	17,76	1.758	468.686
C	4	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,94	18,71	1.852	493.735
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	135,40	17,45	2.363	630.149
C	48	9	MESKEN	120,06	17,65	2.120	565.216
D BLOK	4	ZEMİN	MESKEN	95,28	18,61	1.773	472.908
D BLOK	16	1	MESKEN	99,80	17,00	1.696	452.386
D BLOK	26	2	MESKEN	98,06	19,27	1.889	503.853
E BLOK	16	1	MESKEN	81,48	17,40	1.418	378.110
E BLOK	17	1	MESKEN	96,97	17,20	1.668	444.775
E BLOK	33	2	MESKEN	99,50	18,71	1.862	496.530
E BLOK	35	3	MESKEN	122,85	17,15	2.107	561.827
F	3	1.BODRUM	MESKEN	94,13	18,61	1.752	467.200
F	16	ZEMİN	MESKEN	95,10	18,46	1.756	468.177
F	21	1	MESKEN	99,62	18,76	1.869	498.468
F	25	1	MESKEN	96,05	17,00	1.633	435.387
F	47	4	MESKEN	123,11	17,91	2.204	587.855
F	50	5	MESKEN	120,36	19,47	2.343	624.910
G	10	ZEMİN	MESKEN	95,09	17,05	1.621	432.314
G	28	3	MESKEN	97,95	19,62	1.922	512.510
G	31	4	MESKEN	104,39	17,60	1.838	490.041
H BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	15,00	20,00	300	55.385
J BLOK	1	2.BODRUM	DÜKKAN	31,47	14,00	441	81.338
J BLOK	2	1.BODRUM	DÜKKAN	65,71	14,00	920	169.835

Tablo. 35 Karşıyaka Rezidans Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)
I BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	63,30	35,00	2.216	409.015
I BLOK	2	ZEMİN	DÜKKAN	47,27	34,72	1.641	302.974
I BLOK	3	ZEMİN	DÜKKAN	46,81	35,00	1.638	302.465
I BLOK	4	ZEMİN	DÜKKAN	47,37	35,00	1.658	306.083
I BLOK	5	ZEMİN	DÜKKAN	70,57	35,28	2.490	459.698
I BLOK	6	ZEMİN	DÜKKAN	106,23	35,28	3.748	691.945
I BLOK	7	ZEMİN	DÜKKAN	70,18	34,72	2.437	449.843
I BLOK	8	ZEMİN	DÜKKAN	55,42	35,56	1.971	363.874
I BLOK	9	ZEMİN	DÜKKAN	63,40	35,93	2.278	420.499
I BLOK	20	1	REZİDANS	55,33	14,51	803	214.061
I BLOK	67	6	REZİDANS	38,53	14,28	550	146.687
I BLOK	110	10	REZİDANS	38,51	14,20	547	145.818
I BLOK	111	10	REZİDANS	38,53	14,20	547	145.894
I BLOK	132	12	REZİDANS	38,51	14,20	547	145.818
I BLOK	145	13	REZİDANS	38,51	14,20	547	145.818
I BLOK	158	14	REZİDANS	56,02	14,12	791	210.967
I BLOK	164	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,32	14,47	1.553	414.096
I BLOK	168	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,32	14,20	1.524	406.367
I BLOK	170	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,28	14,35	1.540	410.631
I BLOK	171	15+16	DUBLEKS REZİDANS	104,73	14,12	1.479	394.404
I BLOK	173	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,29	14,62	1.569	418.397
I BLOK	176	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	13,89	973	259.441
I BLOK	177	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	13,89	973	259.441
I BLOK	178	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	13,89	973	259.441
I BLOK	179	17+18	DUBLEKS REZİDANS	106,39	14,20	1.511	402.845
I BLOK	181	17+18	REZİDANS	106,50	14,35	1.529	407.645
I BLOK	182	17+18	REZİDANS	104,77	14,12	1.480	394.555
I BLOK	183	17+18	REZİDANS	104,81	14,12	1.480	394.706

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile bağımsız bölümlerin tamamlanmaları durumu değeri toplam **19.579.552.- TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışması tamamlanmış proje dahilinde yer alan bağımsız bölümlerin satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup değerlemede Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup hasılat paylaşımı oranı araştırılmamıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamakta olup tam mülkiyet yapısına sahiptir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Konu taşınmazların değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmıştır. Konu taşınmazlar için yapılan Pazar araştırması sonucunda, emsal kiralık ve satılık taşınmaz verilerine erişilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumları için, iki farklı değerleme yöntemi ile hesaplanan satış değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırılarak bağımsız bölüm bazında nihai satış değerleri takdir edilmiştir. Nihai satış değerleri tablosu ve uyumlaştırılmış satış değerleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 36 Ege Yakası Sitesi Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	B. B BRÜT ALANI (m²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
A	41	8	MESKEN	119,96	619.455	566.359	619.455
B	5	1.BODRUM+ZEMİN	DUB. MES.	98,99	512.626	468.686	512.626
C	4	1.BODRUM+ZEMİN	DUB. MES.	98,94	540.023	493.735	540.023
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	DUB. MES.	135,40	689.225	630.149	689.225
C	48	9	MESKEN	120,06	618.205	565.216	618.205
D BLOK	4	ZEMİN	MESKEN	95,28	517.243	472.908	517.243
D BLOK	16	1	MESKEN	99,80	494.797	452.386	494.797
D BLOK	26	2	MESKEN	98,06	551.089	503.853	551.089
E BLOK	16	1	MESKEN	81,48	413.558	378.110	413.558
E BLOK	17	1	MESKEN	96,97	486.472	444.775	486.472
E BLOK	33	2	MESKEN	99,50	543.079	496.530	543.079
E BLOK	35	3	MESKEN	122,85	614.498	561.827	614.498
F	3	1.BODRUM	MESKEN	94,13	511.000	467.200	511.000
F	16	ZEMİN	MESKEN	95,10	512.068	468.177	512.068
F	21	1	MESKEN	99,62	545.200	498.468	545.200
F	25	1	MESKEN	96,05	476.205	435.387	476.205
F	47	4	MESKEN	123,11	642.966	587.855	642.966
F	50	5	MESKEN	120,36	683.496	624.910	683.496
G	10	ZEMİN	MESKEN	95,09	472.844	432.314	472.844
G	28	3	MESKEN	97,95	560.558	512.510	560.558
G	31	4	MESKEN	104,39	535.983	490.041	535.983
H BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	15,00	52.500	55.385	52.500
J BLOK	1	2.BODRUM	DÜKKAN	31,47	62.940	81.338	62.940
J BLOK	2	1.BODRUM	DÜKKAN	65,71	131.420	169.835	131.420
24 ADET B.B. TOPLAMI				2.305,27	11.172.950	10.296.126	11.172.950

Tablo. 37 Karşıyaka Rezidans Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BLOK	B. B. NO	KAT	NİTELİĞİ	B. B BRÜT ALANI (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
I BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	63,30	394.353	409.015	394.353
I BLOK	2	ZEMİN	DÜKKAN	47,27	292.113	302.974	292.113
I BLOK	3	ZEMİN	DÜKKAN	46,81	289.270	302.465	289.270
I BLOK	4	ZEMİN	DÜKKAN	47,37	292.731	306.083	292.731
I BLOK	5	ZEMİN	DÜKKAN	70,57	439.644	459.698	439.644
I BLOK	6	ZEMİN	DÜKKAN	106,23	667.140	691.945	667.140
I BLOK	7	ZEMİN	DÜKKAN	70,18	437.215	449.843	437.215
I BLOK	8	ZEMİN	DÜKKAN	55,42	350.830	363.874	350.830
I BLOK	9	ZEMİN	DÜKKAN	63,40	411.964	420.499	411.964
I BLOK	20	1	REZİDANS	55,33	234.130	214.061	234.130
I BLOK	67	6	REZİDANS	38,53	160.438	146.687	160.438
I BLOK	110	10	REZİDANS	38,51	159.488	145.818	159.488
I BLOK	111	10	REZİDANS	38,53	159.571	145.894	159.571
I BLOK	132	12	REZİDANS	38,51	159.488	145.818	159.488
I BLOK	145	13	REZİDANS	38,51	159.488	145.818	159.488
I BLOK	158	14	REZİDANS	56,02	230.745	210.967	230.745
I BLOK	164	15+16	DUB. REZ.	107,32	452.918	414.096	452.918
I BLOK	168	15+16	DUB. REZ.	107,32	444.464	406.367	444.464
I BLOK	170	15+16	DUB. REZ.	107,28	449.127	410.631	449.127
I BLOK	171	15+16	DUB. REZ.	104,73	431.380	394.404	431.380
I BLOK	173	15+16	DUB. REZ.	107,29	457.621	418.397	457.621
I BLOK	176	17+18	DUB. REZ.	70,04	283.763	259.441	283.763
I BLOK	177	17+18	DUB. REZ.	70,04	283.763	259.441	283.763
I BLOK	178	17+18	DUB. REZ.	70,04	283.763	259.441	283.763
I BLOK	179	17+18	DUB. REZ.	106,39	440.612	402.845	440.612
I BLOK	181	17+18	REZİDANS	106,50	445.862	407.645	445.862
I BLOK	182	17+18	REZİDANS	104,77	431.545	394.555	431.545
I BLOK	183	17+18	REZİDANS	104,81	431.709	394.706	431.709
28 ADET B.B. TOPLAMI				2.041,02	9.675.135	9.283.426	9.675.135
TOPLAM	52 B.B.			4.346,29	20.848.085	19.579.552	20.848.085

Değerleme konusu toplam 52 adet bağımsız bölüm için tamamlanması durumundaki değer takdirinde, Emsal karşılaştırma lehine uyumlaştırma yapılmış olup taşınmazların toplam değeri **20.848.085.-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürler mahallinde yapılan incelemelere paralel olarak devam etmektedir. Proje dahilinde inşai seviyeleri %100 tamamlanmış olan A, B, C Blokların imar mevzuatı gereği yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup, J blok hariç diğer blokların yapı ruhsatlarına uygun inşası tamamlanmıştır. Taşınmazlardan A, B, C blokları için 28.09.2016 tarihinde; I blok (Karşıyaka Rezidans) için 11.08.2017 tarihinde iskan belgeleri düzenlenmiştir. 29.03.2016 tarihli tadilat ruhsatına bağlı, 07.06.2016 tarih, 3501092 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projenin gerekli izin belgeleri alınmış olup rapor tarihindeki yasal gerekler yerine getirilmiştir. İnşai faaliyetlerin tamamlanmasını takip eden süreçte taşınmazların tamamı için iskan belgelerinin alınıp, kat mülkiyeti tesis edildiğinde yasal süreç tamamlanmış olacaktır.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bloklardan, A, B, C ve I bloklar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri düzenlenmiş ve diğer bloklar ise iskan alma aşamasındadır. Değerleme konusu taşınmazların tamamı için iskan belgelerinin alınıp, kat mülkiyeti tesis edildiğinde yasal süreç tamamlanmış olacaktır. Konu taşınmazlara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgeleri tamamı alınarak kat mülkiyeti tesis edilmeye kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Projeler” başlığı altında alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 27 Parsel üzerinde konumlu "Ege Yakası" projesinde 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 24 adet, "Karşıyaka Rezidans"ta Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 28 adet bağımsız bölümün (19 adet rezidans + 21 mesken + 12 dükkan) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm brüt alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermektedir. Pazar verileri doğrultusunda satış ve kira değerleri brüt bağımsız bölüm alanları üzerinden hesaplanmıştır. Gayrimenkullerin kullanım fonksiyonu, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin nihai değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 38 Nihai Değer Tablosu

İstanbul, Küçükçekmece, Halkalı, 801 ada 27 parsel	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. DAHİL (TL)
Ege Yakası (24 ADET BB)	11.172.950	12.755.130
Karşıyaka Rezidans (28 ADET BB)	9.675.135	10.830.085
TOPLAM (52 adet BB)	20.848.085	23.585.215

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

**K.D.V. oranı daire nitelikli taşınmazlar için %8, ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.*

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 27 Parsel üzerinde konumlu "Ege Yakası" ve "Karşıyaka Residence" projesinde 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, 52 adet bağımsız bölümün toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **20.848.085.-TL (Yirmimilyonsekizyüzkırksekinsekbinseksebeş Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 405825

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Didem ELDEM

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10. RAPOR EKLERİ

10.1. Bağımsız Bölüm Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN NİHAİ DEĞER TAKDİRLERİ

BLOK	BB NO	KAT	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	NİHAİ DEĞER KDV HARİÇ (TL)	NİHAİ DEĞER KDV DAHİL (TL)	YAPI SINIFI	SİGORTA ESAS DEĞERİ (TL)
A	41	8	MESKEN	119,96	148,36	619.455	669.012	4A	105.805
B	5	1.BOD+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,99	130,26	512.626	553.636	4A	87.309
C	4	1.BOD+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	98,94	130,26	540.023	583.225	4A	87.265
C	6	1.BODRUM+ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	135,40	176,65	689.225	744.363	4A	119.423
C	48	9	MESKEN	120,06	148,36	618.205	667.662	4A	105.893
D	4	ZEMİN	MESKEN	95,28	132,00	517.243	558.622	3B	79.845
D	16	1	MESKEN	99,80	129,20	494.797	534.380	3B	83.632
D	26	2	MESKEN	98,06	130,11	551.089	595.176	3B	82.174
E	16	1	MESKEN	81,48	105,03	413.558	446.643	3B	68.280
E	17	1.KAT	MESKEN	96,97	126,87	486.472	525.390	3B	81.261
E	33	2	MESKEN	99,50	127,76	543.079	586.526	3B	83.381
E	35	3.KAT	MESKEN	122,85	157,28	614.498	663.658	3B	102.948
F	3	1.BODRUM	MESKEN	94,13	120,30	511.000	551.880	4A	83.023
F	16	ZEMİN	MESKEN	95,10	128,29	512.068	553.034	4A	83.878
F	21	1	MESKEN	99,62	126,45	545.200	588.816	4A	87.865
F	25	1	MESKEN	96,05	121,74	476.205	514.301	4A	84.716
F	47	4	MESKEN	123,11	155,66	642.966	694.403	4A	108.583
F	50	5	MESKEN	120,36	151,14	683.496	738.175	4A	106.158
G	10	ZEMİN	MESKEN	95,09	121,74	472.844	510.671	4A	83.869
G	28	3	MESKEN	97,95	126,45	560.558	605.402	4A	86.392
G	31	4	MESKEN	104,39	131,82	535.983	578.861	4A	92.072
H	1	ZEMİN	DÜKKAN	15,00	15,00	52.500	61.950	3A	10.410
I	1	ZEMİN	DÜKKAN	63,30	63,30	394.353	465.336	5A	90.203
I	2	ZEMİN	DÜKKAN	47,27	47,27	292.113	344.693	5A	67.360
I	3	ZEMİN	DÜKKAN	46,81	46,81	289.270	341.339	5A	66.704
I	4	ZEMİN	DÜKKAN	47,37	47,37	292.731	345.422	5A	67.502
I	5	ZEMİN	DÜKKAN	70,57	70,57	439.644	518.780	5A	100.562
I	6	ZEMİN	DÜKKAN	106,23	106,23	667.140	787.225	5A	151.378
I	7	ZEMİN	DÜKKAN	70,18	70,18	437.215	515.913	5A	100.007
I	8	ZEMİN	DÜKKAN	55,42	55,42	350.830	413.979	5A	78.974
I	9	ZEMİN	DÜKKAN	63,40	63,40	411.964	486.118	5A	90.345
I	20	1.KAT	REZİDANS	55,33	65,30	234.130	276.273	5A	78.845
I	67	6	REZİDANS	38,53	48,67	160.438	173.273	5A	54.905
I	110	10	REZİDANS	38,51	48,67	159.488	172.247	5A	54.877
I	111	10	REZİDANS	38,53	48,67	159.571	172.337	5A	54.905
I	132	12	REZİDANS	38,51	48,67	159.488	172.247	5A	54.877
I	145	13	REZİDANS	38,51	48,67	159.488	172.247	5A	54.877
I	158	14	REZİDANS	56,02	65,30	230.745	249.204	5A	79.829
I	168	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,32	127,98	444.464	480.021	5A	152.931
I	170	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,28	127,98	449.127	485.057	5A	152.874
I	164	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,32	127,98	452.918	489.151	5A	152.931
I	171	15+16	DUBLEKS REZİDANS	104,73	129,71	431.380	465.890	5A	149.240
I	173	15+16	DUBLEKS REZİDANS	107,29	127,98	457.621	494.231	5A	152.888
I	176	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	83,87	283.763	306.464	5A	99.807
I	177	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	83,87	283.763	306.464	5A	99.807
I	178	17+18	DUBLEKS REZİDANS	70,04	83,87	283.763	306.464	5A	99.807
I	179	17+18	DUBLEKS REZİDANS	106,39	127,98	440.612	475.861	5A	151.606
I	181	17+18	REZİDANS	106,50	127,98	445.862	481.531	5A	151.763
I	182	17+18	REZİDANS	104,77	129,71	431.545	466.068	5A	149.297
I	183	17+18	REZİDANS	104,81	129,71	431.709	466.246	5A	149.354
J	1	2.BODRUM	DÜKKAN	31,47	31,47	62.940	74.269	3B	26.372
J	2	1.BODRUM	DÜKKAN	65,71	65,71	131.420	155.076	3B	55.065
TOPLAM		52 ADET B.B.		4.346,29	5.291,03	20.848.085	23.585.215		4.904.072

